PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

ÅSES VEI 63

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Åses vei 63

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Hauger skole (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	15 min 1.3 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeleiken Linje 203	3 min 0.2 km
Hauger Linje 3	22 min 1.9 km
Slependen stasjon Linje L1	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	1 min 0.1 km
Emma Hjorth barnehage (0-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Arba AS Avd Kløverbakken barnehage. 27 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dønski	13 min
Rema 1000 Vøyenenga	15 min

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

VARER/TJENESTER

Vøyenenga senter	15 min
Apotek 1 Vøyenenga	15 min
Sandvika Vinmonopol	7 min

SPORT

Emma Hjort	10 min
Emma-hjort Skole	11 min
Vest Helse og Trening	9 min
Nonstop Fitness	15 min

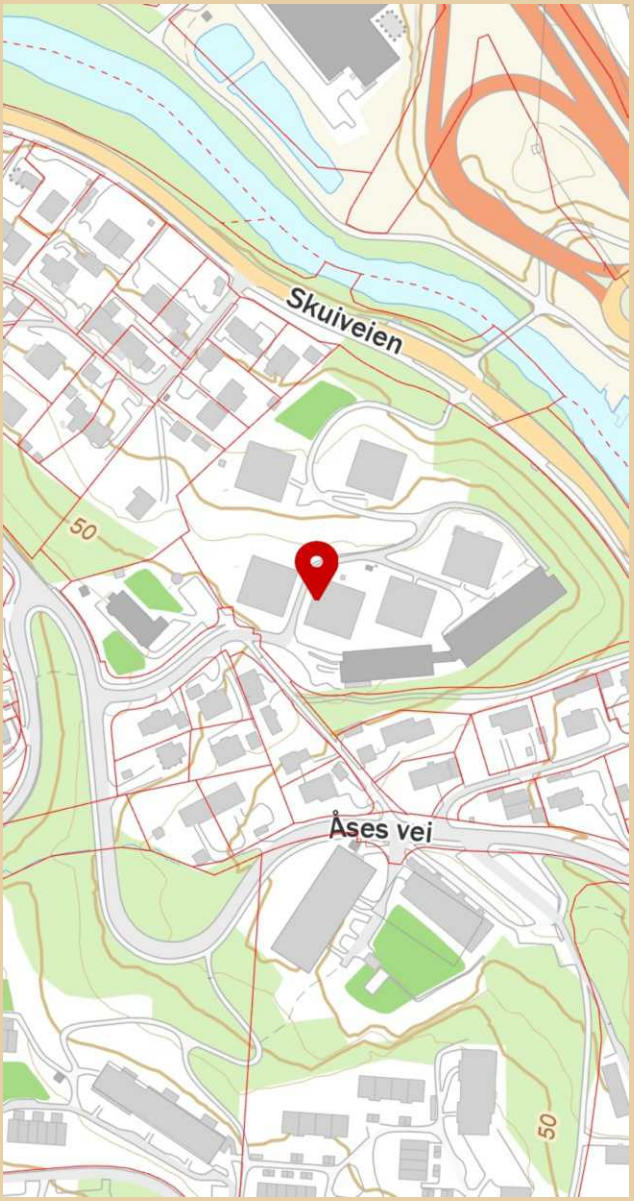
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

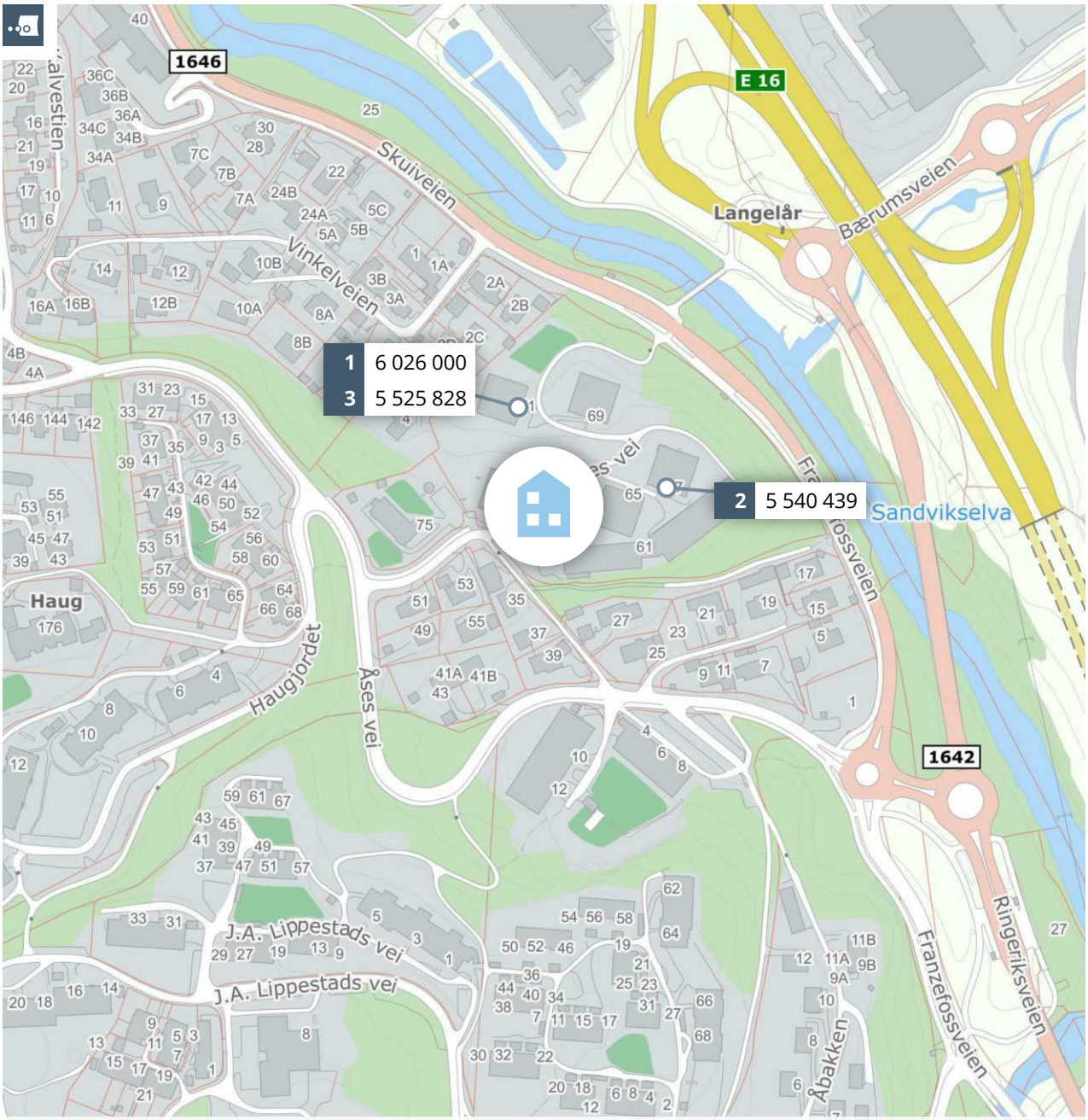
Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

ÅSES VEI 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 12.01.2026

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: Espen Hordnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åses vei 63, 1336 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 46 BNR 11 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 20

Verdivurdert til

5 250 000

249 000	5 499 000	57 895
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	5 981
Formue	28 815
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åses vei 71 89 m²	1994	2. etg	3 sov	18.06.2025	5 890 000	**5 800 000**	226 000	6 026 000	**67 708**
2	Åses vei 67 90 m²	1994	1. etg	3 sov	13.11.2025	5 390 000	**5 290 000**	250 439	5 540 439	**61 560**
3	Åses vei 71 90 m²	1994	1. etg	2 sov	27.08.2025	5 490 000	**5 275 000**	250 828	5 525 828	**61 398**

Innbydende 4-roms hjørneleilighet beliggende i 1. etasje av Åses vei 63. Her bor du i et grønt, rolig og barnevennlig nabolag. Det er kun en kort rusletur til nærmeste barnehage og lekeplass. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i tillegg til øvrige parkeringsmuligheter.

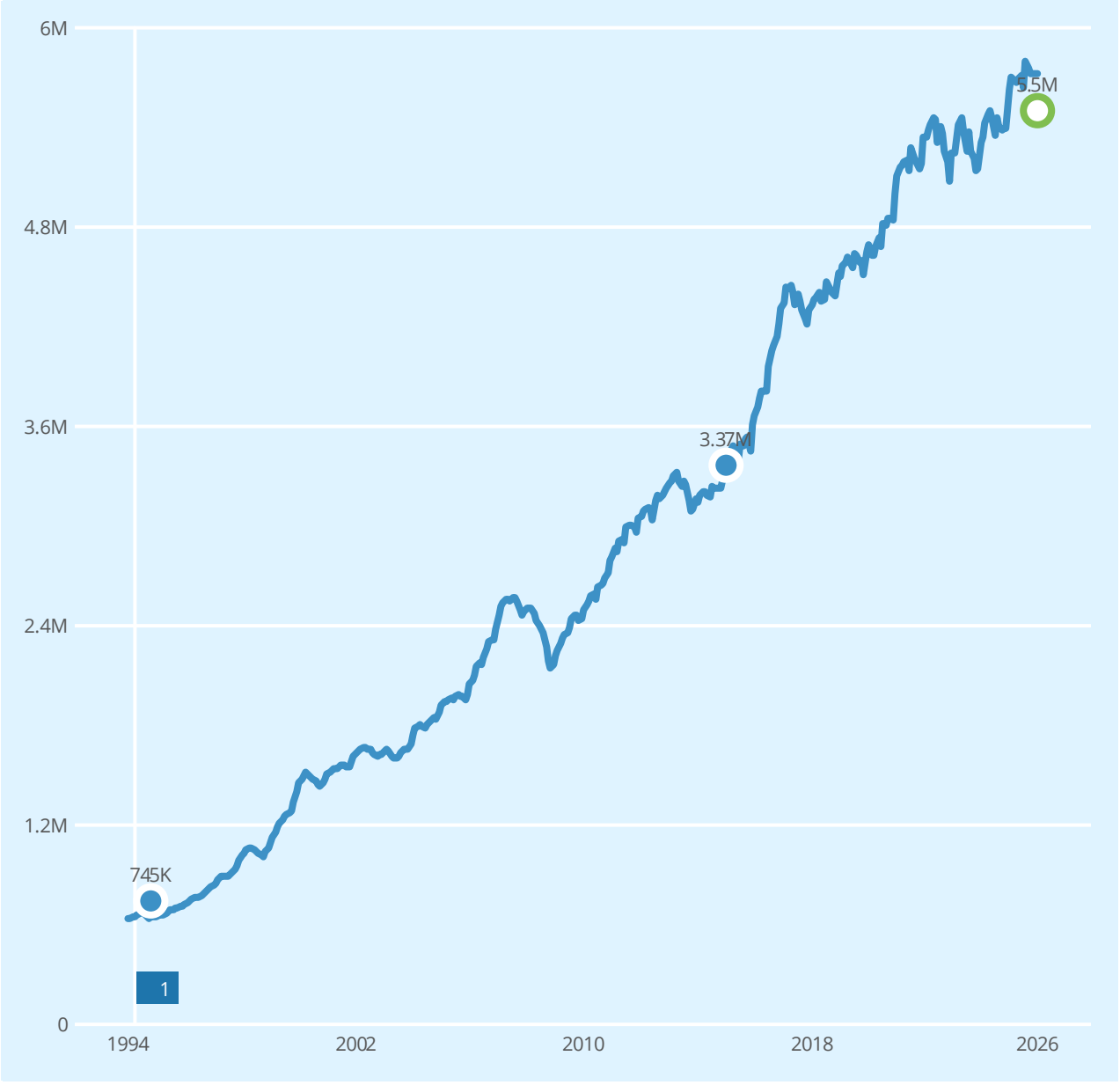
Boligen har en romslig og god planløsning. Her får du også en fantastisk veranda med fine solforhold, nydelig kveldssol og idyllisk utsikt. Boligen inneholder en trivelig stue og et tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer. Naturlig plass for en større spisestue. Videre har leiligheten tre gode soverom, et flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskesøyle, en innvendig bod som i dag benyttes soverom, praktisk gang og entré.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

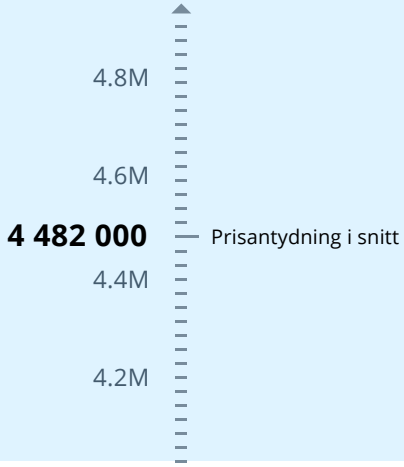
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2015	24.02.2015	12.06.2015	3 400 000	3 350 000	20 986	3 370 986	
22.06.2010		22.06.2010	-	1 200 000	-	1 200 000	2
08.12.1994		08.12.1994	-	745 000	-	745 000	

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

Leiligheter til salgs i 1336 SANDVIKA nå

2
leiligheter til salgs

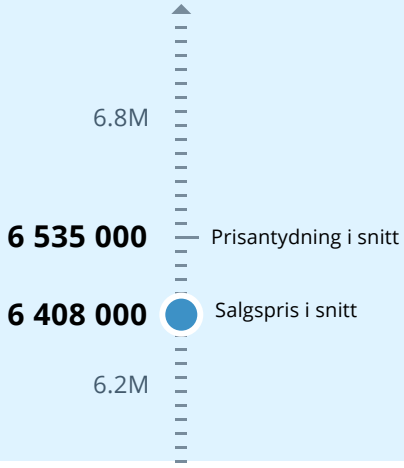


Annonsene har i snitt ligget ute i

222
dager

Leiligheter solgt i 1336 SANDVIKA siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

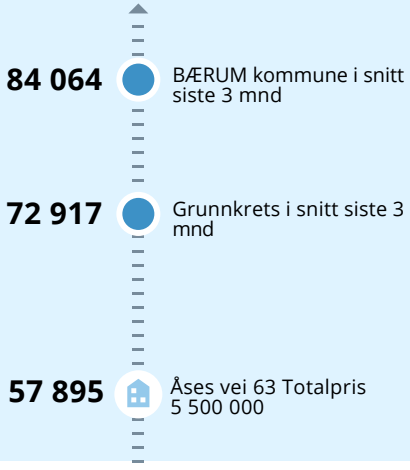


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ÅSES VEI 63, 1336 SANDVIKA

Gnr: 46 Bnr: 11 Seksjon: 10
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	05/01/2026
Utskriftsdato:	12/01/2026
Oppdragsnummer:	98716
Referansenr:	12333

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis garasjeanlegg.
Leiligheten ligger i 1. etasje med platting.

Standard

Velholdt leilighet med noe nyere og eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026: Montert ny induksjonstopp og stekevon i kjøkken.
2024: Montert nye vinduer i tre soverom. Montert gjerde på tomten.
2023: Nye overflater på gulv og vegger i en bod.
2019: Montert ny peis i stue/kjøkken.
2015: Nytt kjøkkeninnredning fra HTH. Oppgradering av det elektriske anlegget. Nye gulv- og veggoverflater i samtlige rom, med unntak av bad.
2014: Nye støydempende vinduer i stue og kjøkken.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1994, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Siri Helen Winther
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Siri Helen Winther, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 46 Bnr: 11 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	22873.4 m^2
Eierbrøk seksjon:	90 / 5346
Hjemmelshaver:	Siri Helen Winther
Adresse:	Åses vei 63, 1336 Sandvika

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	05/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1994

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Felles garasjeanlegg	0	5	0	0
1. etasje	90	0	0	15
Sum bolig:	90	5	0	15
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Felles garasjeanlegg		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom, To boder		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport. Opplegg for ladeboks for elbil er montert.

Ekstern bod på ca. 5 m². Boden er plassert ved parkeringsplassen i felles garasjeanlegg.

Brannskille

Beskrivelse:

Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 i tre soverom.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014 i stue og kjøkken.
Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2022 i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1994 i bad.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2014.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og gang. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Støpt plate på mark. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 15 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2015, montert i kjøkkenbenk.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i kjøkkenbenk.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Enkelte koblinger i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra ventil i bad og ventilator i kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Friskluftsventil på yttervegg i tre soverom, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad av eldre dato.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2015.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	HTH kjøkkeninnredning fra 2015. Ny induksjonstopp og stekeovn i 2026. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl er integrert i innredningen.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Gulvoverflatene viser noe mindre hakk og merker enkelte steder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Tapet. Malt panel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,43 m målt i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er av eldre/ukjent alder.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekkdannelser i enkelte fliser ved dusjen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Det er funnet hulrom under enkelte fliser. Årsak til hulrom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulrom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulrom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe sprekkdannelser i enkelte flisefuger. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Malte betongelementer.

Tilstandsvurdering: Himlingen har stedvis avflassing i overflaten over servanten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot kjøkkeninnredning. Fra nevnt rom er det ikke hullboret fordi varmtvannsbereder, integrert oppvaskmaskin og servant er plassert på tilstøtende vegg mot badet.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321251023

Selger 1 navn
Siri Winther

Gateadresse
Åses vei 63

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1336

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321251023

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321251023

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321251023

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321251023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Helen Winther	0cfc9ff8d6eee042633d9 68549fb57360a2a191a	05.01.2026 08:48:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321251023

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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Espen Hordnes
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: espen.hordnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 321251023 . Vår ref.: 5227-1-10 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Birkelunden Boligsameie
Organisasjonsnr:	983600913
Seksjonseier:	Winther, Siri Helen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Åses Vei 63, 1336 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	46
Bnr.	11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91153666.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5% fom 1. februar 2024 Det må påregnes låneopptak pga rehabilitering av tak i sameiet. Styret har vedtatt et låneopptak på inntill kr 11 millioner pga vedlikehold, bla takutbedringer i sameiet vår/sommer/høsten 2021. Det må derfor påregnes en økning i andel fellesgjeld i år 2021, i tillegg til økninger i felleskostnadene. Eget parkeringshus med en plass til hver. I tillegg parkering på taket til garasjen. Garasjen er skilt ut som egen seksjon nr. 49. Selskapet har to dugnader i året. Ved deltagelse på dugnad, minimum 4 timer pr dag på begge dugnader, vil ca kr 500,- refunderes. Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208395467
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	11 634 005,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 842,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 552,00	5 691,00 fra 01.02.2026

Kabel-tv	290,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 629,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 490,-
Annen formue:	28 815,-
Gjeld:	251 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208395467
Restsaldo:	249 300,12
Kapitalkostnader:	1 607,40
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 249 300,12,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sabine Hannevig Teica, e-post: birkelunden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983600913
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Marihøna Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner foreslås to møtende beboere.
>
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Rune Akselsen og Jens Roald Baade valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100.000, -.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sabine Hannevig

Følgende stilte til valg:
Sabine Hannevig

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Roald Baade

Følgende stilte til valg:
Jens Roald Baade

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5227

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Marihøna Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak
Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner foreslås to møtende beboere.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5227 Birkelunden Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000, -.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sabine Hannevig

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

- Jens Roald Baade

Vedlegg

1. 2025 Valgkomite innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Styret arbeid 2024/2025:

Styret ble valgt på årsmøtet den 10.04.24 Styret har avholdt 7 styremøter.

Styret har bestått av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Informasjon ut til beboere har stort sett blitt distribuert via Vibbo, samt noe på oppslagstavler og i postkasser. Vibbo er styrets hovedkanal for informasjon til beboere og i tillegg kan beboere enklere og raskere komme i kontakt med rett kontaktperson i styret. Dette ser styret også som en fordel for kommende styremedlemmer, som dermed lettere vil kunne se på hva som er kommunisert til seksjonseiere på enkeltsaker tidligere. Vi oppfordrer alle beboere om å bruke Vibbo. Der vil du finne det meste av informasjon om sameiet, samt at det stadig dukker opp nye nyttige funksjoner.

Styret har deltatt på høstseminar hos OBOS.

Gjennomført Budsjettmøte for 2024 hos OBOS i november 2024, hele styret deltok.

Egenkontroll ihht. Internkontrollforskriften

Det ble levert ut skjema i januar til alle beboere. Boligsameier er lovpålagt å ha internkontroll og et systematisk HMS-arbeid. En viktig del av dette arbeidet er seksjonseiernes egenkontroll som bidrar til bevissthet omkring temaet som er ment å være med å unngå skader.

Forebyggende arbeid for å minimere forsikringsskader

Styret er opptatt av forebyggende tiltak for å begrense antall skadetilfeller.

Vannskader har i hovedsak vært den fremste årsaken til skader i sameiet og dette er en medvirkende faktor til økt forsikringspremie. Til info har premien økt fra kr. 167 000,- i 2022 til kr. 315 730,- som vi betaler pr år i dag.

Styret har forsøkt å innhente pris for sameiet på utskifting av bereder, men ingen selskap ønsker å gi tilbud uten befaring.

Styret oppfordrer derfor beboere til å ta kontakt om det ønskes befaring og tilbud for montering av ny bereder og Waterguard.

Styret ønsker at alle beboere gjør seg kjent med alderen på berederen hjemme, og planlegge utskiftning om denne er over sin levetid. Ved lekkasje gir dette store vannskader.

Forsikringsskader:

Sameiet har i 2024 igjen hatt 1 forsikringssak vedr. vannskader.

Vi har innhentet pris fra If forsikring som viste seg å ligge 100 000,- over dagens pris hos Gjensidige.

Oppfølging av utleieleiligheter

Flere av utleieleilighetene har blitt fulgt opp av styret grunnet overtredelser av husordensreglene. Dette har vært tidskrevende. Her skal styret fortsette å informere seksjonseier om det er overtredelser og følge opp. Det gjelder alt fra uryddig uteplass/hage, til overgrodde trær og busker som ikke blir vedlikeholdt.

Fellesbestilling ved

Det ble innhentet pris for leveranse av ved til sameie, de som ønsket leveranse kunne bestille gjennom styret. Leveransen ble gjort i september.

Styret ønsker å gjøre dette i 2025 også.

Anlegg og vedlikehold

Elbil- ladere:

Pr i dag har sameiet kapasitet til 12 nye ladestasjoner.

Fastpris på dette er kr. 28 300,- og bestilles gjennom styret.

Defa er leverandør av ladeboksene, og arbeidet utføres av Bærum Elektriske AS.

Styreleder gjør avregningen og sender ut betalingskrav to ganger i året.

Styret tar imot henvendelser fra beboere på bestilling av ladestasjoner. Arbeidet avtales og følges opp av styreleder til ladestasjon er klar til bruk.

Utbedring av støttemur i 71

Det løsnet en sten fra støttemur i hage ved 71. Styret innhentet pris fra RW Graveservice som også tok skråningen ved 69. Styret har mottatt og godkjent et tilbud på 8750,- inkl. mva. Arbeidet går på å bygge opp partiet på nytt, så stenen kommer på plass og mur blir mer holdbar og stabil.

Her kommer RW Graveservice i uke 14 for å utføre arbeidet.

Garasjevegg

Vurdering av garasje vegg som har sklidd ut. Her har vi hatt 3 forskjellige selskaper på befaring. Ingen ønsker å utbedre dette, men har vurdert veggen som stabil. Vi har derfor konkludert med at veggen står, men at den følges med på jevnlig. Om det oppdages endringer så vurderes saken på nytt.

Skadedyr

Vi fikk besøk av mus i garasjen ved bodområdene, her har vi ikke hatt åte stasjoner satt ut.

Pelias ble kontaktet og to nye åte stasjoner ble satt ut i bod rommet. Vi oppfordrer uansett beboere til å oppbevare eiendeler som tåler fukt og eventuelt skadedyr.

Utbedring av limtrebjelker i atrietak

Her vil styret jobbe med Strand Fasade for utbedring av atrietakene.

Hvert hus blir vurdert og priset ut ifra arbeids som må gjøres. Styret vurderer hvor mange tak som skal tas etter budsjett for 2025.

Det er satt av 400 000,- til vedlikehold.

Styret satser på å få tatt 3 tak i år, mer informasjon kommer.

Skiftet ut vinduer fra byggestart

Nye vinduer ble montert i perioden september-oktober 2024

Styret hadde tett kontakt med Strand Fasade hele veien og arbeidet ble utført under 4 uker. Oppdateringer under arbeidet ble lagt ut på Vibbo til beboere.

Styret kom over en utfordring da to vinduer pr hus er av mindre størrelse, dette ble ikke oppdaget før etter bestilling av vinduene. Vinduene vi ikke fikk brukt ble solgt av styret gjennom Finn.no, med en fortjeneste på 28 500,- Pengene ble satt inn på sparekonto til Birkelunden.

Styret er fornøyd med vinduene, og bare positive tilbake meldinger fra beboere. Men sprossene sitter ikke som de skal, og nye ble derfor montert i uke 13. Disse er lengre og skal sitte bedre.

Vedlikehold av vinduer fra 2014.

Styret ønsket en vurdering av vinduer fra 2014 til sommeren 2025.

Strand Fasade ble kontaktet for befaring og prising av arbeidet, og vurdering av hvilke vinduer som skal males.

Etter befaring med Strand Fasade 10 mars ble det vurdert til at det ikke hensiktsmessig med tiltak. Ny vurdering blir tatt ved 3-4 år.

Utskiftning til LED i garasjen

Styret planlegger nå utskifting til LED i garasjen, prosjektet ble utsatt i fjor.

Vi har hatt ny befaring med to selskaper, og nye tilbud blir vurdert.

Det er nå flere lamper som ikke lenger fungerer, så utskiftningen skal på plass før høsten.

Tetting av garasjetak

Under hver dugnad vil det bli utført tetting der det er behov, fast punkt på arbeidslisten. Dette arbeidet er gjort under 4 dugnader så langt.

Brannsikkerhet

Styret gikk til innkjøp av nye pulverapparater til alle husene, som ble montert opp i september 2024.

Dugnader i 2024

Det ble arrangert 2 dugnader, vår og høst.

- 09 og 11. mai

- 12 og 14 september

Oppmøtet på dugnader det siste året har vært beskjedent. Dette resulterer i at vi ikke har fått utført alle de oppgavene vi har ønsket.

Styret oppfordrer alle beboere, som har mulighet, til å delta på dugnad. Dugnadene er med på å holde vedlikeholdskostnadene nede, samt at det er en sosial anledning til å gjøre det litt ekstra hyggelig rundt oss. Hvis alle oppgaver som normalt sett blir gjort på dugnad ikke blir gjennomført, kan det resultere i at vi i fremtiden må kjøpe inn disse tjenestene.

Det planlegges å klippe ned skråning ved 71/73 til vårdugnaden.

Det blir leid inn et eksternt selskap om ikke bakken blir ryddet.

Tidligere tilbud for klipping og rydding av bakken lå på 42 500,-

Vårdugnaden skal holder 8. og 10 mai i år.

Skovli avtalen for sameiet

Her følger styret opp jevnlig ved behov. Spesielt ved glatte veier blir Skovli kontaktet av styret for påminnelse. Vi har hatt jevnlig kontakt med Skovli over vinteren, han har også fått ny sjåfør som virker til å fungere bra. Håper på mindre skader av gjerder og lignende. Ved skader må styret kontaktes, så tar vi det videre med Skovli.

Styret er alt i alt fornøyd med arbeidet i vinter.

Innleid kontainer for eget kast

Styret leide inn kontainer for blandet avfall i oktober for beboere til å benytte til eget kast. Her ordnet styret med vakter i sameie for kontrollering av kast.

Høst info til beboere

Høst info sendes årlig ut som en påminnelse til beboere om stenging av utekran, litt praktisk info rundt måke og stø ansvar i vinterhalvåret. Påminnelse på husordensregler og bruk av vedlikeholds kalenderen.

Styremiddag 2024

Styret arrangerte styre middag med Green Team for første gang siden 2019. Utrolig hyggelig å få samlet gjengen igjen over god mat. Vi var så heldige å få låne Tore som kokk igjen, alltid en kulinarisk opplevelse. Styret ønsker å komme tilbake til en årlig middag som tidligere. Slike samlinger settes pris på av teamet og styrker et godt samarbeid.

Gjennomførte juletre samling

Styret arrangerte juletre samling med sameiet 22.12.24. Det var flere som møtte opp, en riktig hyggelig samling rett før jul. Styret serverte grøt og gløgg, med en liten gave til de to heldige som fant mandelen i grøten. Dette skal vi få til igjen!

Green Team
Avtalen med Green Team er utrolig viktig for sameiet, og det utføres et særdeles godt arbeid på våre fellesarealer av noen ildsjeler i sameiet.

Alle må bidra med både strøing og snømåking ved inngangspartiene og i atriene. Vi har en avtale om brøyting/strøing, men har valgt en avtale som medfører at vi ikke har første prioritet ved snømåking/strøing, dette av økonomiske grunner. Dette betyr at strøing/snømåking kan drøye noen ganger, og da må alle bidra med å avhjelpe inntil Skovli ankommer.

Fremtiden til Green Team,

Vi er veldig heldige her i Birkelunden som i flere år har hatt Green Team til å vedlikeholde våre store grøntarealer. Dessverre har det i nyere tid blitt færre aktive medlemmer i Green Team, og dersom dette fortsetter vil vi etter hvert bli nødt til å vurdere en ekstern entreprenør til denne jobben.

Styret ønsker derfor å høre om det er noen flere beboere som kunne tenke seg å bidra i Green Team. Styret setter nå opp time lønn fra 225,- pr. time til 250,-, håper dette bidrar til noe mer interesse for å bli med i Green Team (gjelder fra 01.01.25)

Arbeidet går ut på klipping av plen på fellesområdet, samt måke rundt garasje innganger og søppel anlegget på vinteren. Andre oppgaver kan også bli forespurt av Styret.

Vi har fått 2 nye medlemmer i 2025 som vil bistå Karin med stell av blomster på fellesområdet.

Forslag til arbeidsplan for styret i 2025 ut over vanlige gjøremål

- Fortsette jobben med Vedlikeholdsplanen og gjøre videre prioriteringer sett i lys av Tilstandsrapporten (fra høst 2020)

- Fasade vask av alle hus sommer 2025

- Rehabilitere limtrebjelker i alle atrietak

- Utskifting av lysarmaturer i garasje til strøm besparende LED armaturer med sensor.

- Se på vedlikeholds løsninger av lekeplass nedenfor 71 og innhente tilbud.

Styret ønsker å se på løsning med matter istedenfor sand

- Delta jevnlig på kurs som OBOS tilbyr. Mange aktuelle temaer

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING med polise nummer 91153666.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes først til styret som igjen vil melde skaden til forsikringsselskapet. Meld fra på e-post til styret@birkelundenboligsameie.no, ved hastesak kontakt styreleder på telefon 469 78 009.

Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseieres ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2025

2024

- Nye vinduer ble montert, utskiftning av vinduer fra byggestart

2023

- Utbedring av støttemur i skråning v/69

- Spyling og merking av p-plasser i garasje

- Malt repos i atriet i hus 69

- Utvidelse av kapasitet på ladeanlegg for el-biler i garasjen.

- Oppgradering av skilt

2022

- Nedgravd avløpsrør fra takrenne i hus 67 (leilighet 28)

- Malt repos i atriet i hus 71

2021

- Komplett skifte av tak, fuglebånd, mønenetting, pipehatter, takrenner, takrennenedløp og montering av-løvsiler på nedløp

- Skiftet varmekabler i takrenne i hus 73

- Gjennomspyling av de fleste innvendige og utvendige takrenne nedløp

- Ny utvendig trapp ved hus 69

- Montert lufteventiler i de leiligheter som ikke hadde dette fra før

2020

- Fjernet tre trær mellom 67 og 69
- Malt atrier i hus 73, 63, 65, 69 og 71
- Skiftet defekte varmekabler i takrenner i nr. 67 og 71
- Ferdigstilt strøm til el-bil inn i garasje
- Justering av ytterdører

2019

- Maling av hus. Malt atriet i hus 67
- Skiftet fliser i atriet i nr. 67
- Spylt tett rør i atriet i nr. 67
- Radon måling i alle hus 1.etg.

2018

- 20 stk. pipeløp frest. Fjerning av beksot.
- Montering av beslag på plexitak i nr. 69
- Montering av heltekket pipe med pipetopp i nr. 69 (pipe 3)
- Utskiftning av pipebeslag i nr. 67 (pipe 2)
- Rehabilitering av lecavegg i garasje, samt montert nytt toppbeslag
- Samtlige strømmålere er byttet til AMS

2017

- Varmekabler i nedkjøring til garasje, samt asfaltert nedkjørsel og foran renovasjon
- Fjernet rust og malt trapper i atrier

2016

- Nedgravde renovasjonsbrønner installert og tatt i bruk.

2015

- Ladeløsning for el-biler etablert i garasje

2014

- Ny støyskjerm på lekeplassen mot Skuiveien og naboer
- Vinduer og balkongdører. Ca. 50% skiftet ut pga. støyskjerming.
- Rehabilitering med nye pilarer i garasjeanlegg

2013

- Reparasjoner av takrenner på hus utvendig og innvendig
- Utbedring av utluftningsrør på samtlige loft
- Beslag rundt piper på tak

- Montert stiger og brannslukkingsapparat i atrier

2012

- Beisning av samtlige hus

- Kontrakt med firma om kontroll og vedlikehold av lekeplassene

- Montering av plater i garasjetaket som midlertidig løsning i påvente av konklusjon ifbm "garasjesaken"

2011

- Byttet ut branndør til nordlig del av garasje

- Inngangspartiet ved nordlig inngang til garasje er pusset opp og malt

- Ny bod oppført ved nordlig inngang til garasjen

- Pusset opp atriene (all metallkonstruksjon) og byttet knekte fliser i trappene i resterende hus

- Byttet ut alle låssylinderne i garasje og fellesbod

2010

- Utført radon måling

- Byttet forsikringsselskap

- Anskaffet nye oppslagstavler til innganger

- Motor til garasjeport er byttet

- Montert nye lekeapparater på nedre lekeplass

- Satt opp skilt vedrørende parkering og inngått avtale med Bærum Kranservice AS

- Pusset opp atriene (all metallkonstruksjon) og byttet skadde fliser i trapper på hus 71 og 73

2009

- Montering av ny belysning i inngangen til hvert hus

- Utskiftning av inngangsdører til alle leiligheter. Byttet til branndører

2008

- Montert snøsmelteanlegg i hus nr. 65

- Hogging av syke og gamle trær på feltet, uttynning av skog

- Belysning av skilt ved inngang til området

- Montering av ny GSM-åpner for garasjeporten

- Nye postkasser

2007

- Utbedring av lekeplass, trinn 2

- Ny fellesbod ved inngang til garasjeanlegg

2006

- Asfaltering av feltet

- Montering av bom med lås

- Montering av skilt ved inngang til området

- Utbedring av lekeplass, trinn 1

2005

- Beisning av resterende hus (67, 69 og 71)

- Malt atrium i hus D

- Drenert atriet i hus C

- Asfaltert området ved containere

- Forberedelser til asfaltering på gangveier

2004

- Beisning av hus A og C

- Drenering hus 71

- Vannavledning garasje

2003

- Innvendig takrenner i garasjeanlegg

- Arbeide med å sette opp disse startet i 2003, planlagt videreført i 2004

- Felt trær inne på fellesarealer, samt i to hager

2002

- Utbedret dreneringsrør på hus D og E

- Utbedret drenering rundt garasje

- Innvendig blikkenslagerarbeid, herunder montering av stoppere og arbeide rundt pipeløp i forbindelse med de skrå takrennene.

- Utvidet gangvei på nedsiden av hus D, slik at det kan måkes til garasjeinngang.

- Utført arbeide med å støtte og fylle opp med masse på nedsiden av hus E

2001

- Blikkenslagerarbeid på hus A, B og D, samt nytt blybeslag rundt pipene

- Felt trær på nedsiden av garasjeanlegget

- Utvidet veien ved inngangspartiet til bodene/garasjen, slik at det kan brøytes

- Utbedret dreneringsrør på hus B og C

2000

- Fortsettelse av ferdigstillelse av garasjeanlegg

- Flyttet lysanlegg i garasjen og skiftet lysarmatur i nedgangspartiet

- Påbygg innkjøringsparti og påbygg inngangsparti boder

- Ferdigstillelse av midtparti (gjerder, beplantning, trapper, grillplass og lekeplass

- Sikring nedgang til garasje

1999

- Etablert lekeplass nr. 2

- Påbegynt ferdigstillelse av garasjeanlegg

1997

- Modifisert bodene i nedre garasjeanlegg

- Installert lys i garasjen

- Lukket garasjen med gittervegg, dører og automatisk port

- Satt opp sandkasse og lekeapparater

- Beisning av alle hus

1996

- Satt opp 14 lysmaster på området

- Satt opp gjerder på garasjetak

1995

- Legging av stein ved inngang til hvert hus

- Lagt fliser i trappene inne i atrier

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 600 913, KUNDENR. 5227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 448	2 811 816	3 139 000	3 255 000
Andre inntekter	3	122 156	133 781	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 160 604**	**2 945 597**	**3 139 000**	**3 255 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 041	-88 970	-55 000	-108 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-19 955	-19 955	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-136 418	-129 733	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-16 503	-7 829	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 227 278	-350 169	-740 000	-605 000
Forsikringer		-271 954	-260 659	-287 000	-313 000
Kommunale avgifter	9	-514 881	-451 360	-522 000	-628 400
Energi/fyring	10	-134 478	-132 410	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 086	-250 860	-280 000	-291 000
Andre driftskostnader	11	-135 939	-125 289	-145 000	-136 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 913 783**	**-1 925 483**	**-2 404 000**	**-2 463 400**
DRIFTSRESULTAT		**-1 753 179**	**1 020 114**	**735 000**	**791 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	76 027	63 047	0	0
Finanskostnader	13	-769 540	-663 794	-734 000	-740 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-693 513**	**-600 747**	**-734 000**	**-740 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 446 692**	**419 367**	**1 000**	**51 600**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 446 692	0		
Reduksjon udekket tap		0	419 367		

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 600 913, KUNDENR. 5227

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	327 688	347 643
SUM ANLEGGSMIDLER		**327 688**	**347 643**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 989	556
Forskuddsbetalte kostnader		22 649	130 868
Driftskonto OBOS-banken		1 029 747	1 143 908
Driftskonto OBOS-banken II		0	18 525
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 189	18 628
Sparekonto OBOS-banken		444 992	1 424 467
SUM OMLØPSMIDLER		**1 510 566**	**2 736 951**
SUM EIENDELER		**1 838 254**	**3 084 594**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 088 439	-7 641 747
SUM EGENKAPITAL		**-10 088 439**	**-7 641 747**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 756 249	10 549 458
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 756 249**	**10 549 458**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 368	29 890
Leverandørgjeld		82 623	38 386
Skyldige offentlige avgifter	17	11 036	25 184
Påløpte renter		4 561	64 710
Påløpte avdrag		0	10 584
Annen kortsiktig gjeld	18	48 857	8 130
SUM KORTSIKTIG GJELD		**170 444**	**176 884**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 838 254**	**3 084 594**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 24.03.2025
Styret i Birkelunden Boligsameie

Sabine Hannevig	Ann Kristin Birkelund	Aleksander E. Hamm

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	2 871 408
TV/Internett	167 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 038 448**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Nettinnbetalinger	120 234
Nøkler	1 500
Skilt	352
SUM ANDRE INNTEKTER	**122 156**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 663
Annen lønn, ikke feriepenger	-42 863
Påløpte feriepenger	-2 526
Arbeidsgiveravgift	-22 990
SUM PERSONALKOSTNADER	**-86 041**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 161, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 003
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 503**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-10 875
Strand Fasade AS	-3 074 109
Salg av feilbestilte vinduer	28 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 056 484**
Drift/vedlikehold bygninger	-22 346
Drift/vedlikehold VVS	-58 881
Drift/vedlikehold elektro	-3 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 594
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 094
Kostnader dugnader	-37 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 227 278**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-384 930
Feieavgift	-9 180
Renovasjonsavgift	-120 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-514 881**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-134 294
Andre fyringskostnader	-183
SUM ENERGI / FYRING	**-134 478**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 167
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 455
Håndverktøy	-949
Datautstyr	-711
Annet driftsmateriale	-10 005
Renhold ved firmaer	-9 397
Snørydding	-54 375
Andre fremmede tjenester	-1 657
Trykksaker	-10
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 161
Andre kontorkostnader	-1 906
Telefon u/mva	-1 497
Porto	-100
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-135 939**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	47 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	620
Andre renteinntekter	28 323
SUM FINANSINNTEKTER	**76 027**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-769 540
SUM FINANSKOSTNADER	**-769 540**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbrønner		
Tilgang 2016	493 879	
Avskrevet tidligere	-146 236	
Avskrevet i år	-19 955	
		327 688
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**327 688**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 955**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 785 984	
Nedbetalt i år	29 735	
		-11 756 249
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	450 542	
Nedbetalt i år	10 549 458	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 756 249**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 189
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 847
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 036**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 526
Faktura fra Spylevakta	-46 331
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-48 857**

Resultatanalyse 2024
Birkelunden Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 038 448	3 139 000	100 552	3 %
Andre inntekter	122 156	0	-122 156	100 %
Sum driftsinntekter	**3 160 604**	**3 139 000**	**-21 604**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-86 041	-55 000	31 041	-56 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Avskrivninger	-19 955	0	19 955	100 %
Revisjonshonorar	-8 250	-8 000	250	-3 %
Forretningsførerhonorar	-136 418	-137 000	-582	0 %
Konsulenthonorar	-16 503	-10 000	6 503	-65 %
Drift og vedlikehold	-3 227 278	-740 000	2 487 278	-336 %
Forsikringer	-271 954	-287 000	-15 046	5 %
Kommunale avgifter	-514 881	-522 000	-7 119	1 %
Energi/fyring	-134 478	-120 000	14 478	-12 %
TV-anlegg/bredbånd	-262 086	-280 000	-17 914	6 %
Andre driftskostnader	-135 939	-145 000	-9 061	6 %
Sum driftskostnader	**-4 913 783**	**-2 404 000**	**2 509 783**	**-104 %**
Driftsresultat	**-1 753 179**	**735 000**	**2 488 179**	**339 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	76 027	0	-76 027	100 %
Finanskostnader	-769 540	-734 000	35 540	-5 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-693 513**	**-734 000**	**-40 487**	**6 %**
Årsresultat	**-2 446 692**	**1 000**	**2 447 692**	**244 769 %**

Til årsmøtet i Birkelunden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Birkelunden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

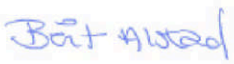
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025

Ingen nye stiller, styret står som følger:

Styreleder: Sabine Hannevig

Styremedlem: Aleksander Elmblom Hamm

Styremedlem: Ann Kristin Birkelund

Varamedlem: Jens Roald Baade

For Valgkomiteen 27.03.25

Trond Rondan	Tore Johansen
(sign)	(sign)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 5227 **Selskapsnavn:** BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Birkelunden Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983600913
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Marihøna Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-representant Bendik Hjort som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende representanter.
>
> ✓ **Vedtatt. Vegard Angell og Tore Johansen ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000, -.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100.000, -.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sabine Hannevig

Følgende stilte til valg:
Sabine Hannevig

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Elmblom Hamm

Følgende stilte til valg:
Aleksander Elmblom Hamm

Styremedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Birkelund

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Birkelund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jens Roald Baade

Følgende stilte til valg:

8. Endring av husordensregel 3.8

Styret har i dag utfordringer med å vise til regler når hager ikke blir vedlikeholdt.

Vi ønsker derfor å gjøre en endring under husordensregel punkt 3.8.

Forslag om endring av husordensregelen bruksregel.

3.8 Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. Hekker må ikke vokse for høyt eller bredt, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann.

Til (endring i uthevet):

3.8 Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker, busker og trær rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. **All beplantning i hage må ikke overstige egen leilighets høyde,** samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann.

Ved planting av trær og busker må disse plantes minst 2 meter fra naboens hage.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Husordensregel 3.8 endres til "Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker, busker og trær rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. All beplantning i hage må ikke overstige egen leilighets høyde, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann. Ved planting av trær og busker må disse plantes minst 2 meter fra naboens hage."
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> 3.8 Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker, busker og trær rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. All beplantning i hage må ikke overstige egen leilighets høyde, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann. Ved planting av trær og busker må disse plantes minst 2 meter fra naboens hage. Seksjonseier plikter å holde det ryddig på uteområdet.
>
> ✓ **Vedtatt. Det ble fremmet motforslag om å legge til en setning om å holde det ryddig, fremmet av Trond Rondane. Dette ble vedtatt.**

9. Finansiering av nye vinduer i 2024

Styret jobber med å få skiftet ut våre 30 år gamle vinduer.

I forbindelse med nye vinduer må sameiet ta opp lån, total pris på prosjektet er estimert til 3,2 millioner.

Styret ønsker å legge frem to forslag på hvordan sameiet skal finansiere dette.

Styrets innstilling
Styret stemmer for forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ta opp fullt lån på prosjektet som vil tilsi en økning av felleskostnadene med dagens beregning på ca. 9%.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Vi tar opp en lavere lånesum, og bruker en del av oppsparte midler, som vil tilsi en økning av felleskostnadene med dagens beregning på ca. 5%.

Forslaget ble vedtatt

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /S

Vegard Angell /S

Tore Johansen /S

VEDTEKTER

FOR

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

ÅSESVEI 61-73. SANDVIKA

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTET DEN 10.04.96
26 mai 1999 tilpasset i henhold til lov om eierseksjoner av 23 mai 1997
Endret etter vedtak på ordinært sameiermøte 01.04.03, 31.03.04, 07.04.05, 27.04.06, 14.03.13, 18.04.2018, 20.03.2019, 22.05.2020 og 04.04.2022

§ 1

Sameiets navn er Birkelunden Boligsameie. Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, med G. nr. 046, B. nr. 11 i Bærum kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst i Asker og Bærum herredsrett 2.11.94. Hver seksjon eier 1/48 ideell andel av garasjeseksjonen.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Ideelle andeler i garasjeseksjonen (seksjon 49), kan ikke omsettes alene (kun sammen med boligseksjon). Ideell andel kan ikke fremleies til personer som ikke eier en boligseksjon i Birkelunden Boligsameie. Fremleie til annen seksjonseier skal meddeles styret.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett for kr 20.000,- - kroner tyvetusen - i hver leilighet/seksjon. Panteretten skal ha prioritet etter den første tinglyste ervervssum, senere etter 90% av verditakst avholdt av godkjent takstman. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet og om siste frist for innlevering av saker som skal behandles. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet). Møtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Det varsles med minst 8 og høyst 20 dager, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles :

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning.

3. Arbeidsplan for styret for neste periode.

4. Andre saker som er med i innkallingen.

5. Valg av styret med vararepresentanter.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges det en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen, 2 protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelige flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Det vises forøvrig til Eierseksjonslovens §49

2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan av disse være inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt. Antall styremedlemmer kan for en periode økes. Dette etter en vurdering av arbeidsmengden som ventes i forestående periode. Det skal hvert år velges et styremedlem med tjenestetid i 2 år.

2. Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

3. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet er besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

4. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelse må forretningsfører varsles.

5. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

6. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Unntak er hvis det ikke er nok kandidater som stiller til valg. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av to av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

7. Årsmøtet kan velge neste års valgkomité. Dersom valgkomitéen ikke er komplett 60 dager før årsmøtet må styret utpeke manglende kandidater. Komitéen skal bestå av 3 sameiere, hvorav 1 fra sittende styre. Denne komitéen skal legge frem et forslag for årsmøtet, om neste periodes styresammensetning. Årsmøtet er ikke bundet til å følge forslaget.

§12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

§13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 17

17-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a.Inventar

b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d. skap, benker, innvendige dører med karmer

e. listverk, skillevegger, tapet

f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g. vegg-, gulv- og himlingsplater

h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dettegjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærendeveggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre,plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke ominnsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

10. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påførersameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34

17- 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

1. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 17-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

2. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skapervesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimeligtid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 18

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, skilt, parabol- TV- og radioantenner, endringer av fasade og fasadekledning, oppføring av boder, plattinger og levegger, endringer av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele feltet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg, fasadeendring, oppføring av bod og andre bygningsmessige arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Arbeidene kan ikke påbegynnes før tillatelse er innhentet hos bygningsmyndighetene.

§ 19

Seksjonene i første etasje har midlertidig enerett til et område utenfor egen seksjon, angitt som skravert felt, på områdekart for eiendommen til Birkelunden Boligsameie. Eneretten er tidsbegrenset frem til og med og 31/7-2045.

§ 20

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 21

For øvrig kommer lov av 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, med senere endringer, til anvendelse.

§ 22

Styret kan arrangere to faste dugnader i året, vår og høst, ved behov. Sameierne vil ved deltakelse, få en refusjon for arbeidsinnsats som bestemmes av styret i forkant av hver dugnad. For å få denne refusjonen må den enkelte sameier i sameiet utføre minst 4 timers arbeid per dugnadsdag. Størrelsen på refusjonene gjennom året skal være innenfor godkjent budsjett.

§ 23

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ref. Eierseksjonsloven §24. All utleie er meldepliktig til styret. Dette for sikkerheten i sameiet og for å unngå hotellvirksomhet.

Ved utleie (over 30 døgn) må styret også alltid få oversendt kontaktinformasjon både for seksjonseier og leietaker, epost og telefonnummer sendes styreleder.

HUSORDENSREGLER

FOR

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 10 / 4 1996
Endret på sameiermøte 1. april 2009
Endret på sameiermøte 14. mars 1013
Endret på sameiemøte 7. april 2016
Endret på årsmøte 18. april 2018
Endret 22. mai 2020
Sist endret 4. april 2022

1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. GENERELLE RETNINGSLINJER

2.1
Generelt gjelder lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven)av 23 mai 1997 nr. 31
(i kraft 1. januar 1998)

2.2
Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på seksjonseierens bekostning.

2.3
Beboerne er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig må vedtas på førstkommende årsmøte.

3. BRUKSREGLER

3.1
Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for skade eller fare. Enhver plikter forøvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2
Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl 22.00 og kl 06.00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg o.l.

3.3
Banking, boring, snekring o.l. er ikke tillatt etter 21.00. På søndager er dette tillatt mellom 12.00 og 18.00, men det er ikke tillatt på andre helligdager og høytidsdager. Musikk og sang utøvelse er lov mellom 09.00 og 18.00 eller etter avtale med naboer.

3.4
Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer eller veranda. Vinduer og veranda rengjøres etter at beboer nedenunder er varslet om dette.

3.5
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. De seksjoner som har utvendig kran, plikter å tømme rør for vann og stenge disse for å unngå frost på vinteren. Utekranen kommer inn under seksjonens vedlikeholdsplikt.

3.6
Grilling på veranda er bare tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Kullgriller på bakkeplan bør plasseres slik at nabo over blir minst mulig sjenert av røyk fra grillen.

3.7
Bod i garasjeanlegg er å betrakte som en utebod og seksjonseier er ansvarlig for hva som oppbevares i denne.

3.8
Seksjonseier plikter å vedlikeholde gjerder samt klippe og holde nede hekker rundt tilhørende seksjoner i 1. etg. Gjerder skal være like som ellers i sameiet. Hekker må ikke vokse for høyt eller bredt, samt ikke stå for tett inntil husvegg pga. fremkommelighet og fare for råte og brann.

3.9
Der det er montert tett tak under balkong må det lages inspeksjon/luftehull. Dette for å kunne observere endringer og for å unngå råte. Det skal søkes til styret før oppføring av større terrasse/platting. Reguleringsplanen tillater ikke at det oppføres boder eller lignende, se for øvrig §18 i Vedtektene.

4. AVFALL

4.1
Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainere v/garasjeanlegget. Dette er av hygieniske hensyn meget viktig. Midlertidig oppbevaring av avfall på felles areal, som atrium, gang osv. er ikke tillat.

4.2 Kast ikke mat ut til fuglene. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

5. UTVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

5.1
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens fasader og uteområder, som f.eks. maling, radioantenner og paraboler,

markiser, utvendige persienner, skilt, innglassing, levegger, plattinger, boder eller andre utvendige faste innretninger. Der arbeidene er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene må tillatelse fra bygningsmyndighetene innhetes før igangsetting av arbeidene.

5.2
Løse blomsterkasser kan kun henges opp på innsiden av verandarekkverket, slik at disse ikke kan utgjøre en fare/ulempe for de som ferdes nedenfor.
På verandaveggene kan vegg-netting eller spesielle arrangementer for klatreplanter eller hengeplanter settes opp.

6. INNVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

6.1
De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de var opprinnelig. Parkettgulv og annet hardt belegg i leiligheten må legges forskriftsmessig for å hindre støy.

7. FELLESAREAL

7.1
Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent. Hvert hus er ansvarlig for dette i atrier og inngangspartier.

7.2
Kjøreveiene ender ved garasjene og parkeringsplassene. All privat bil- og motorsykkelkjøring skal stoppe her. På gangveiene innenfor boligområdet er det kun tillatt kjøring for bevegelseshemmede, syketransport og møbeltransport. Parkering på angitte HC plasser er kun tillatt for legitimerte bevegelseshemmede. Overtredelse medfører bort tauing for eiers regning og risiko.

Sameiets parkeringsplasser på garasjetakene skal kun benyttes av sameiets beboere og deres besøkende. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av kjøretøyer som ikke er i regelmessig bruk. For midlertidig behov, kan det skriftlig søkes styret om dispensasjon. Urettmessig hensatte kjøretøy og gjenstander vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

Sameiet skal til enhver tid være tilknyttet ett borttauingsfirma.
Ved brudd på overnevnte parkeringsvedtekt (§ 7.2 første og andre avsnitt) kan borttauingsfirma fjerne kjøretøyet uten noen forvarsel.

Ved behov kan styret til enhver tid kreve biler fjernet fra parkeringsarealene. Eiere skal varsles om dette per brev minst fire uker i forveien.

7.3
Foreldre bør se til at barna fortrinnsvis holder seg til lekeplass hvor de kan utfolde sine aktiviteter. Foreldrene er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen.

Foreldrene må således gjøre rent etter barna hvis de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper o.s.v.

7.4
Oppbevaring av sko, sportsutstyr, barnevogner, sykler, akebrett og lignende i atriet er ikke tillatt da rømningsveier skal holdes fri. Barnevogner og gåstoler kan parkeres midlertidig under trappen.

Det er forbutt å bruke stearinlys, telys, fakler og lignende i atriet av hensyn til brannsikkerhet.

Eventuelle vinduer i bod mot atriet skal holdes lukket av hensyn til brannsikkerhet.

7.5
Det er ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler og andre gjenstander i garasjen eller i gangen i bodarealet. Biler skal parkeres i sin helhet innenfor tildelt parkeringsareal

8. Regler for lading av kjøretøy

8.1 Elbiler og lignende kjøretøy skal kun lades fra godkjent ladestasjon.
a. Ladestasjon skal være godkjent for bruk til lading av elbil, og skal benytte seg av Mode 3 lading med Type 1 eller Type 2 kontakt.
b. I tilfelle en slik ladestasjon av tekniske årsaker ikke kan brukes, skal alternativ lademetode godkjennes av styret. Vanlige husholdningskontakter ("schuko") skal under ingen omstendighet benyttes til lading av elbiler eller lignende.
c. Det beregnes maks 16A kurs pr. plass, men ladestrømen kan til enhver tid være mindre avhengig av totalt forbruk.

8.2 Installasjon av ladestasjon skal bestilles gjennom styret. For å sikre at installasjon og bruk av ladestasjon ikke utgjør noen risiko skal forespørsel om installasjon av ladestasjon gjøres til styret. Styret vil gjennom sertifisert elektroinstallatør besørge installasjon av ladestasjon som tilfredsstiller kravene, og som er utstyrt med elektronikk som forhindrer overbelastning samt måler for å avregne forbruk.

8.3 Kostnader ved installasjon av ladestasjon, måler og kabling fra fordelingsskap dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet vil viderefakturere de faktiske kostnadene ved installasjonen.

8.4 Kostnader til strøm og vedlikehold dekkes av den den enkelte seksjonseier ved avregning av forbruk.
a. For å begrense administrasjon og installasjonskostnadene vil hver plass som er utstyrt med ladestasjon også kunne knyttes til et administrasjonssystem for avregning.
b. Beløpet skal i størst mulig grad gjenspeile de faktiske kostnadene til sameiet i forbindelse med lading. Forbruket baseres på en gjennomsnittlig kWh--pris i perioden.

8.5 Eventuelle vedlikehold eller feil på ladeutstyr dekkes av seksjonseier
a. Ved feil på utstyr vil sameiet formidle reparasjon eller utskifting av ladeutstyret dersom dette er nødvendig. Eventuelle kostnader dekkes av seksjonseier.
b. Eventuelt nødvendig vedlikehold eller oppgraderinger av ladeutstyr må bekostes av den enkelte seksjonseier

8.6 Dersom man ikke lenger ønsker å benytte ladestasjonen, f.eks. fordi man skal flytte, eller om man ikke lenger har behov for den, kan ladestasjonen frakobles på en sikker måte. Selve ladestasjonen, ferdig lagt kabling og installasjoner gjort i felles fordelerskap mm. skal forbli fysisk montert og i tilhører seksjonens parkeringsplass, men skal frakobles elnettet på forsvarlig vis så det ikke lenger er strømførende.

9. DYREHOLD

9.1
Generelt gjelder det at dyrehold ikke må være til ulempe for andre beboere. Lufting av dyrene skal skje under kontroll og ekskrementer må plukkes opp og kastes i tette poser i avfallskontaineren.

Katter:
Alle katter skal vaksineres og gis ormekur regelmessig i henhold til anbefalte intervaller. Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres.

Hunder:
Det er ikke tillatt å ha hundegård i hagen. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er heller ikke tillatt. Hunder skal ikke bindes utendørs når eieren ikke er hjemme. Bjeffer hunden slik at den er til sjenanse for naboer, skal den tas inn.

10. POSTKASSER

10.1 Postkassene skal ikke påføres noen form for klistremerker eller andre skilt enn det som er anvist av styret. Alle skal ha like skilt på postkassen, styret kan kontaktes vedrørende bestilling.

10.2 Beboer må selv dekke kostnader bestilling av nye nøkler/sylinder medfører ved tap av nøkler.

11. KONTAKT MED STYRET

11.1 Styret nås på e-post evt. i styrets postkasse i nr 63. Ved hastesaker kan styret kontaktes på telefon. Kontakt dedikert styremedlem for saken det gjelder, ref. arbeidsfordeling styret.

12. KLAGER

12.1
Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.

040308000BBKO315362

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE, V/B.SOLHEIMMORDAL, TORBJØRN
ÅSES VEI 67

1300 SANDVIKA

LIERSTRANDA 138
3400 LIER

FERDIGATTEST

Jnr. 93-2164

Adresse: SKUIVEIEN 2

Gnr: 46 Bnr: 11 PARSELL B

Ferdigbesiktigelse avholdt: 30.10.97

Arbeidets art: BLOKK B

Byggherre: BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE,
V/B.SOLHEIM

Anmelder: HAALAND, KNUT MAGNE

Ansvarshavende: MORDAL, TORBJØRN

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 31. oktober 1997
For sjef planseksjonen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

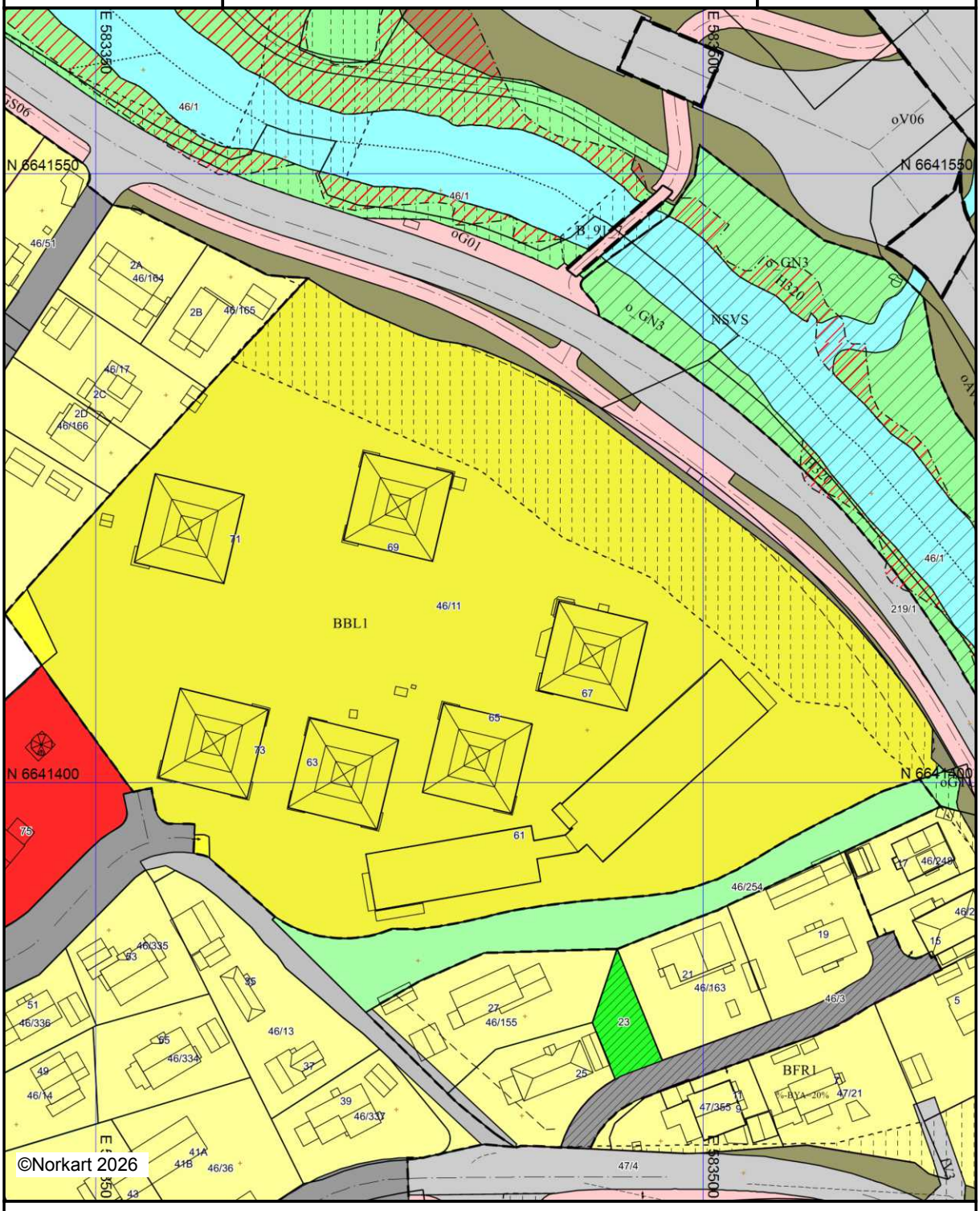
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 46/11/0/10
Adresse: Åses vei 63
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1500

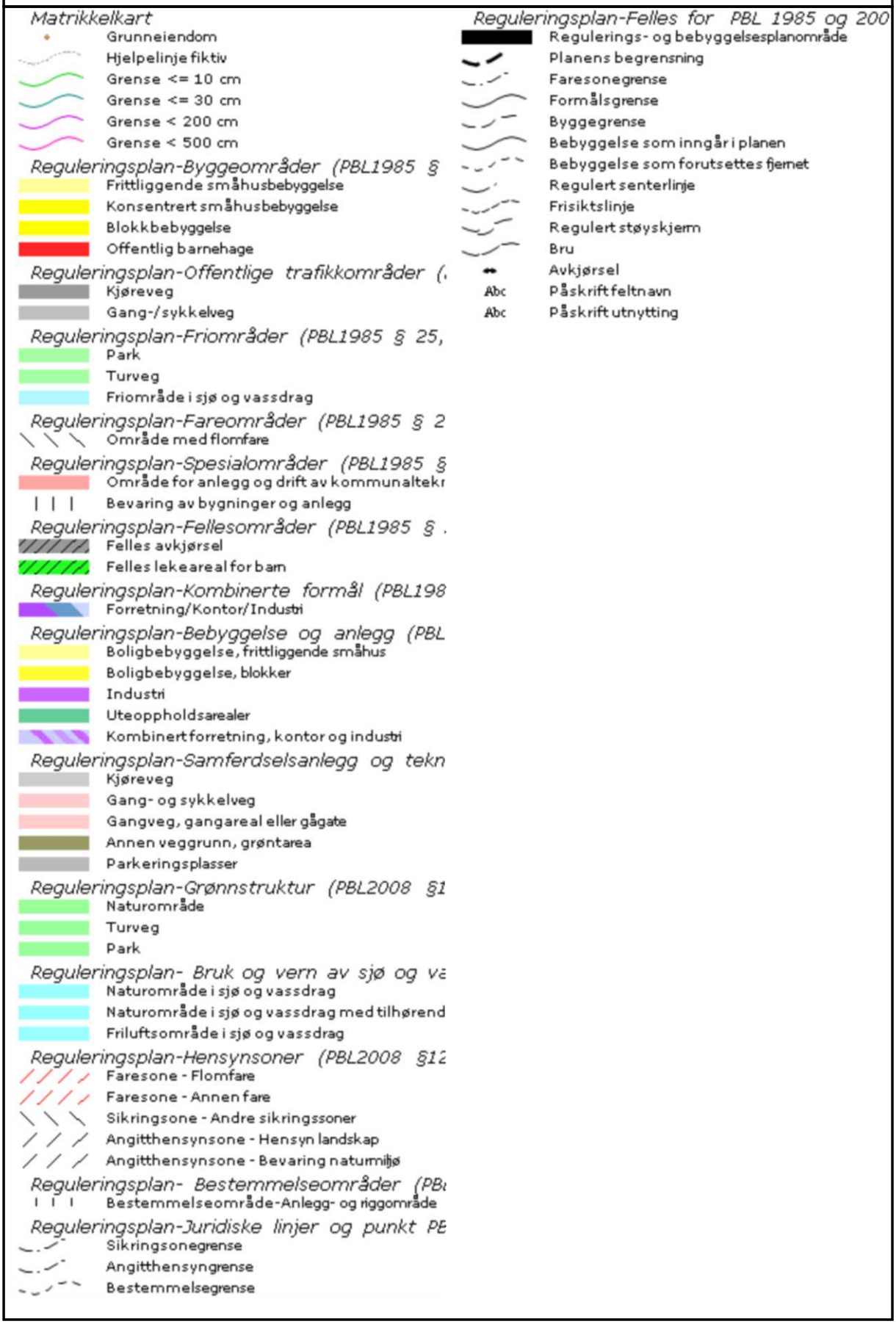
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Åses vei 63, 1336 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 287 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 8 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 22 580 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 753 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 84 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** oGS07
	Delareal 4 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** oGTUR4
	Delareal 204 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 22 579 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBL1

Id	1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005)
Navn	HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Offentlig bygg - barnehage **Feltnavn** BH1

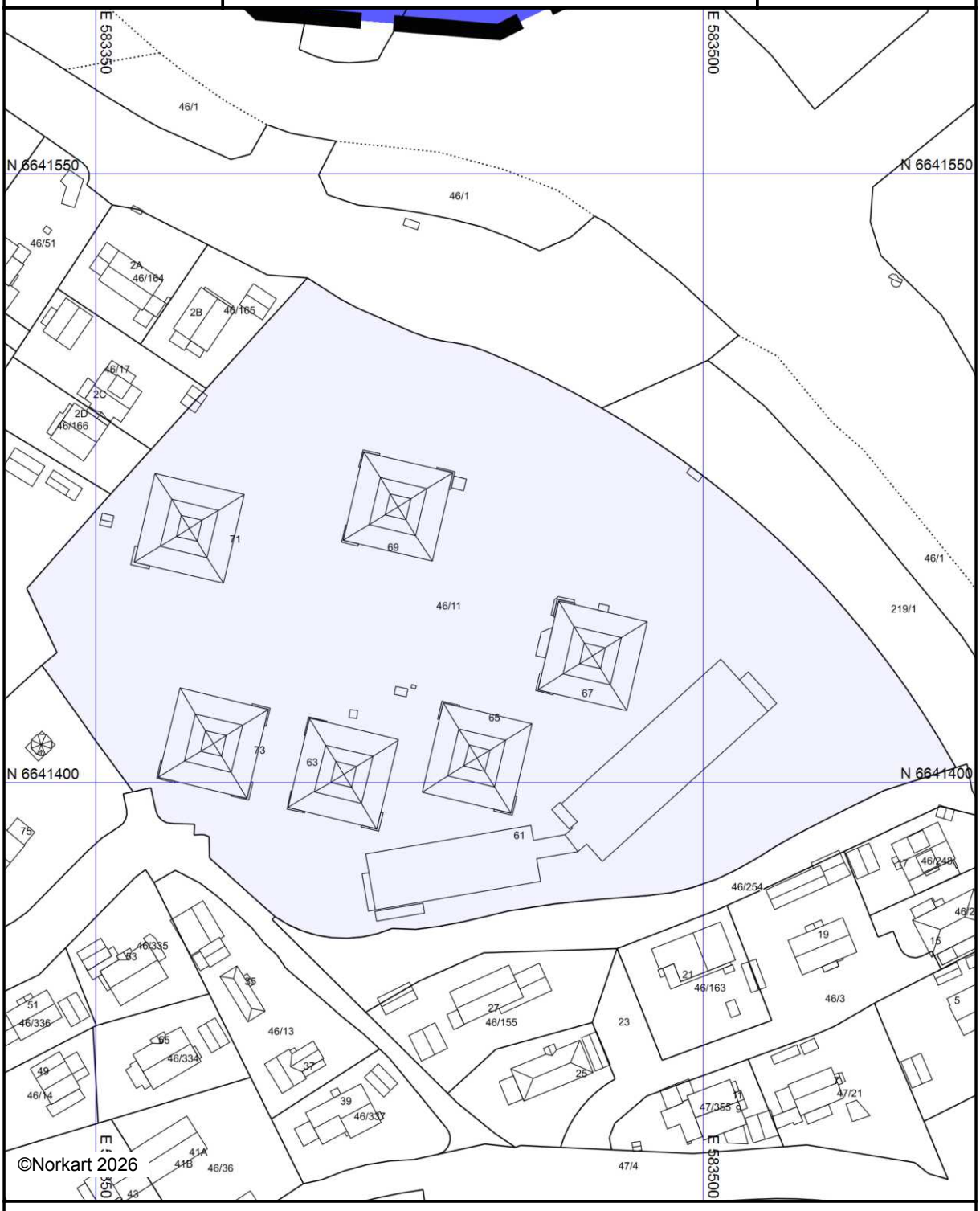
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/11/0/10
Adresse: Åses vei 63
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1500

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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åses vei 63, 1336 Sandvika
Gnr. 46, Bnr. 11, Snr. 10, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
321251023

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Espen Hordnes

Telefon / Mobil: 226200000 / 911 80 708

E-post: espen.hordnes@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.
