

Tilstandsrapport

 Lijordveien 8 B, 1359 EIKSMARKA

 BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 333

Aksjenummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 22392-1059

Referansenummer: BU1908

Foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



En del av

 **Norske
Boligrapporter**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet og malte overflater.
- Himling: Sparklet og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, ikke målt, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

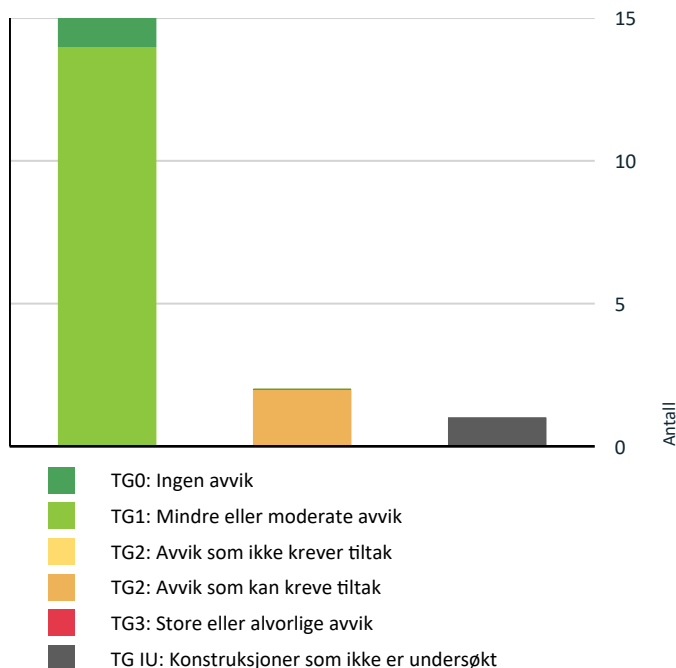
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1953

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.

Alder: Produsert i 2019.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig panel/listverk er for nære vannbrett, noe som kan føre til at treverket trekker til seg vann, og får fuktskader over tid.

Det er registrert at beslag ikke dekker hele vannbrettet, noe som kan føre til fuktskader over tid.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Undersiden av terrassedøren er fuget. Fugemasse kan overtid kreve jevnlig vedlikehold/påfylling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Sørvest.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i tre.

Størrelse: ca. 3 m²

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Vannavrenning: Det er registrert utløp på balkongen.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,93 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke

Tilstandsrapport

vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNSENDIG

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier totalrehabilitert i 2022.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Det er registrert en dør innenfor våtsonen ved dusjen, men siden dusjen har dusjdører, begrenses normalt vannsøl fra dusjsone. Dører i trekonstruksjon har generelt høyere risiko for fukt og bør overvåkes nøye.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj i badekar. Dusj med dører i herdet glass. Servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sistene. Det er registrert drencspalte under klosettet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.

Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Treverk i veggkonstruksjonen, via åpning under kjøkkenvasken.

Målested: Bak dusjonen

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier)

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt kum i plastkompositt.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.

Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Tilluft: Via ventil i vindu.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i soverom. Synlig drenerør fra skapet med utkast ut mot badet.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper tilknyttet berederen og kaldtvannsrøret under kjøkkenvasken.

Hovedstoppekran:

For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen. Stopperkraner i fordelerskapet er funksjonstestet og funnet ok

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlig avløpsrør i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk/elektrisk.

Avtrekk: Kjøkkenventilator og elektrisk vifte i bad.

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter.
Produksjonsdato: 2021
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: I kjøkkenskap.
Understøttelse: Ukjent.

Om vurderingen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2022. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

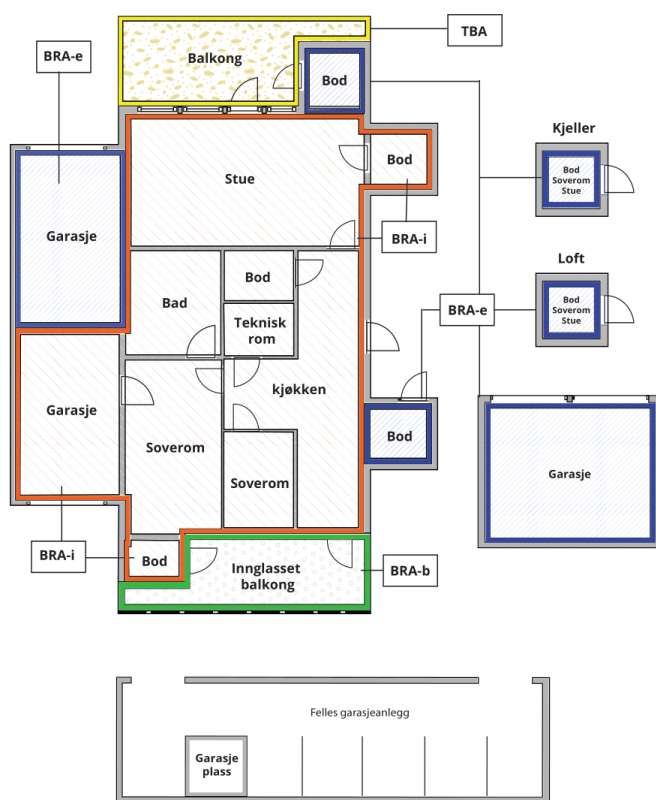
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	57			57	3
SUM	57				3
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealberegningen for den eksterne boden må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke fremlagt dokumentasjon:

2025: Utbedring av vannskade i gulv. Dette innebærer blant annet ny eikeparkett i stuen.

2022: Rehabilitering av badet (med unntak av de arbeidene som er nevnt under), samt flyttet kjøkkeninnredningen til stuen.

Følgende arbeider er dokumentert:

2022: Montering av varmekabler i badet.

2022: Arbeider på innvendig vannrør (sjekkliste).

2022: Montering av spotskinne i stue, med trådløs styring

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom for varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Entrédøren er lavere enn minstekravet på 2,0 meter fri høyde.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Daniel Snare (utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	333		0	25163.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Lijordveien 8 B

Hjemmelshaver

Blichfeldt Finn, Bjerke Grete Blichfeldt, Knutson
Inger Line Blichfeldt er hjemmelshaver. Øvrevoll
Boligselskap AS innehar festeretten.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
053/Øvrevoll Boligselskap AS	930596183	053		Weisser, Kristin Howlid

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
53

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.07.2025		Fremvist		Nei
Eier	02.07.2025		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	02.07.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	
3	06.07.2025	
4	07.07.2025	
5	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Forutsetninger

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Egenerklæring

Lijordveien 8 B, 1359 EIKSMARKA

04 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lijordveien 8 B

Postadresse

Lijordveien 8 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

jeg har bodd der fra januar 2022, frem til februar 2025, da flyttet jeg ut ifm at en vannskade skulle utbedres.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78567467

Informasjon om selger

Selger

Weisser, Kristin Howlid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

totalrenovert våren 2022 alle arbeider gjort av faglærte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egils Rør, Nansen elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

vann inn under verandadør, meldt skade via styret/obos til gjensidige senhøsten 2024. det ble funnet vann under gulv, skaden utbedret vår 2025, hele gulvet i stue/kjøkken ble revet og erstattet.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

jeg totalrenoverte leiligheten og hele el-anlegget ble gått over og nødvendige oppgraderinger gjort av Nansen elektro. Året etter var det el-tilsyn fra elivia, ingen anmerkninger.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nansen elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget nytt bad, flyttet kjøkken, ny varmtvannsbereder. Alt utført ifm totalrenovering av leilighet våren



2022.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egils Rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet gammel ovn, satt inn ny, moderne vedovn.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**
2022
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Gammelt kjøkken gjort om til soverom, etablert kjøkken i del av stue, åpen løsning.
- 25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Bærum byggfornyelse as.
- 25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95073432

Egenerklæringsskjema

Name

Weisser, Kristin Howlid

Date

2025-07-04

Identification



bankID Weisser, Kristin Howlid



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Weisser, Kristin Howlid

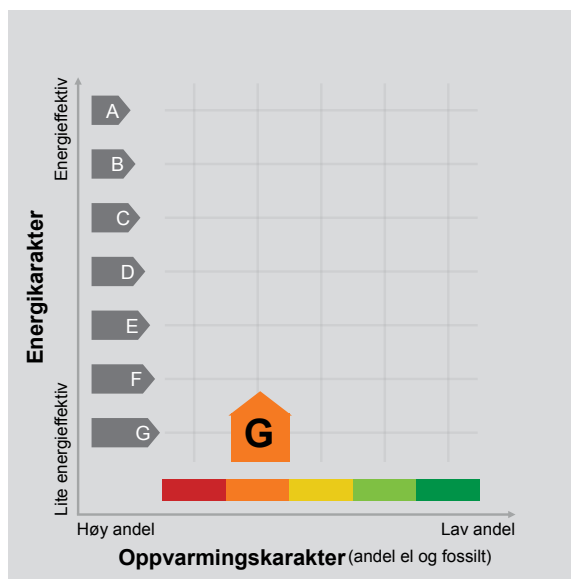
04/07-2025
07:06:21

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Lijordveien 8B
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17205293
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-144047
Dato	05.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termografering og tetthetsprøving

- Følg med på energibruken i boligen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Meglerhuset Ullevålsveien AS
v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 76250009 . Vår ref.: 1801-1-053

Dato: 17.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Øvrevoll Boligselskap AS
Organisasjonsnr: 930596183
Aksjonær: Weisser, Kristin Howlid
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 053
Aksjeboenhetsnummer:
Adresse: Lijordveien 8, 1359 EIKSMARKA
Aksjenummer: 53
Gnr. 20
Bnr. 333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78567467.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.
- Boligselskapet har gjennomført store rehabiliteringsarbeider de siste årene, derav økningen i fellesgjeld.
- Festet tomt.
- Festekontrakt utløper 2041.
- Garasje plass og bod leies ut etter venteliste og følger ikke leilighetene ved salg.
- Garasjeleien er kr. 500,- per måned og bod kr. 250,-.
- Ta kontakt med styret ved interesse og for å settes på venteliste.
- Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten, og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	94927035566
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,24%
Restsaldo:	22 601 761,05
Innfrielsesdato:	15.04.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 572,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Infrastrukturbidrag - fibernett	29,00	
Etterslep: Parkering	150,00	
Parkering	650,00	
Fellesutgifter	4 743,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 175,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 747,-
Annen formue:	10 665,-
Gjeld:	253 144,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	94927035566
Restsaldo:	217 041,27
Kapitalkostnader:	1 578,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 217 041,27,-, pr. dags dato.

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 Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Anders Berthling Hamre, e-post: ovrevoll-boligselskap@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1801

Øvrevoll Boligselskap AS

Velkommen til generalforsamling i Øvrevoll Boligselskap AS

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 generalforsamlingen:

30. april 2024 kl. 18:00, Eikeli Videregående Skole .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Innkommende sake 1 - Revidere vedtekter, husordensregler og andre dokumenter
8. Innkommende sak 2 - Humlevennlige områder
9. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvrevoll Boligselskap AS

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport følger under, regnskap følger vedlagt.

Årsrapport for Øvrevoll Boligselskap

Styret har bestått av:

Leder Anders B. Hamre

Styremedlem Cathrine Smith

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen

Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel

Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall

Varamedlem Mathias Andresen

Etter avholdt generalforsamling 8. mai, ble det avholdt dugnad torsdag 11. mai med godt oppmøte og god innsats.

Vår tidligere forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning fusjonerte med OBOS Eiendomsforvaltning i mai/juni. Det nye styret startet med en innkjøringstid for å bli kjent med ny kommunikasjons plattform, Vibbo og Styrerommet.no. Det var også en overgangsfase mellom gamle og nye e-postadresser. Dette tok noe tid, men styret er godt fornøyd med å komme inn i OBOS systemet.

Styret har avholdt 8 fysiske styremøter i perioden. I denne perioden har styret behandlet 82 saker. Noen av sakene som styret har behandlet og jobbet med i denne perioden er:

- Maling av støyskjerm gjerde foran Lijordveien 2 og ut mot Nordveien.
- Nytt låsesystem for felles inngangsdører til Nordveien 39.
- Vannlekkasje under krypkjeller i Nordveien 39.
- Søknad om bygging av nytt gjerde foran Nordveien 41 og mot Rema 1000.
- Nytt søppelskur i enden av felles parkeringsplass for glass/metall og papp/papir.

I juni var styreleder i rettsmøte. Saken gjaldt reklamasjon mot utbygger Oslo Entreprenør, som sto for rehabiliteringen av nybygget i Nordveien 39 i 2017. Boligselskapet ble tilkjent erstatning på 1,5 millioner for feil og mangler på utvendig bygningsmasse. Utbygger Oslo Entreprenør anket dommen. I januar ble det inngått rettsforlik mellom Oslo Entreprenør og Boligselskapet, der man ble tilkjent erstatningsbeløp på 800 000kr. Erstatningsbeløpet vil bli brukt til utbedring av feil og mangler på nybygget i 39.

Andre saker som styret har jobbet med, er fryste rør, tette rør og ødelagte rør. Boligselskapet har gamle vann og avløpsrør som krever kontinuerlig vedlikehold og utskiftninger. Det er også en rekke forsikringssaker som beboere melder inn til styret. Dette krever oppfølging. Styret bruker også mye tid på vaktmester oppfølging, som krever tett og god dialog. De største oppgavene er snømåking og gressklipping. Vaktmester utfører også kontinuerlig reparasjon og vedlikehold i boligselskapet. Styret har også reforhandlet våre leverandøravtaler for å senke kostnadsnivået. Styret er opptatt av å ha en robust økonomi med en sunn og god kostnadskontroll. Dette er ekstra krevende i en tid der kostnaden øker på alle områder.

Styreleder Anders B. Hamre

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 1801 - Øvrevoll Boligselskap årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 7

Innkommende sake 1 - Revidere vedtekter, husordensregler og andre dokumenter

Forslag fremmet av:

Grethe Dalgrav

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker regler for fasader/terrasser/uteområder, slik at det ser mer enhetlig ut. Hekker bør ikke overskride en viss høyde. Levegger bør se like ut. Markiser samme farge. etc. Alle endringer bør godkjennes av styret.

Styrets innstilling

På ovrevollboligselskap.no står mye omtalt i vedtekter, husordensregler og andre dokumentere. Men styret ser det er behov for å revidere disse dokumentene i neste styreperiode. Ytterligere ønskede endringer kan sendes til styres innen 31.08. Styret vil deretter revidere vedtekter, husordensregler og andre relevante dokumenter. Endringene på vedtektene blir tatt opp ved neste årsmøtet å krever 2/3 flertall for godkjenning.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 8

Innkommende sak 2 - Humlevennlige områder

Forslag fremmet av:

Kristin Haugen-Flermoe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at vi oppretter noen humlevennlige områder hvor plenen ikke blir slått, og vi enten lar det gro eller sår noen blomsterengfrø. De kan gjerdes inn med noen enkle pinner og en tråd, slik at det gir et ryddig og dekorativt uttrykk. Fordelene er at vi bidrar til biologisk mangfold, gir støtte til truede arter, det er estetisk tiltalende og gir et mer naturlig uttrykk enn kortklipt plen.

Enten kan vi høre med Vaktmester Andersen om de kan påta seg noe slikt. Vi kan etablere områdene under dugnaden, eller jeg kan være behjelpelig med å opprettholde områdene.

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprette et prøve område ved enden av nybygget i Nordveien 39. Der det i dag er et lite gress område.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Valg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets sammensetning er i dag

Leder Anders B. Hamre

Styremedlem Cathrine Smith

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen

Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel

Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall

Varamedlem Mathias Andresen

Styrets innstilling

Leder Anders B. Hamre (1år)

Styremedlem Cathrine Smith (1år)

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen (1år)

Styremedlem Johanna Drivenes Kløvfjell (2år)

Varamedlem Tina Susanne Wiik Wessel (1år)

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Berthling Hamre	Nordveien 39
Styremedlem	Cathrine Smith	Lijordveien 4 B
Styremedlem	Hilde Kristine Torgimsen	Nordveien 39
Styremedlem	Tina Susanne Wiik Wessel	Nordveien 41 C
Varamedlem	Mathias Andresen	Nordveien 39
Varamedlem	Oscar Andreas Reuterwall	Lijordveien 8

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvrevoll Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 105 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvrevoll Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930596183, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

20 333

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 930 596 183, KUNDENR. 1801

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5,241,661	4,443,624	5,154,000	5,246,000
Garasjer		0	169,000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		74,492	0	77,000	0
Andre inntekter	3	22,910	85,344	90,000	22,000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5,339,063	4,697,968	5,321,000	5,268,000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29,610	-19,035	-28,500	-28,500
Styrehonorar	5	-210,000	-135,000	-203,500	-203,500
Revisjonshonorar	6	-27,975	0	-12,000	-12,000
Forretningsførerhonorar		-149,345	-138,910	-148,000	-165,000
Konsulenthonorar	7	-428,275	-393,120	0	-125,000
Drift og vedlikehold	8	-448,259	-330,145	-650,000	-414,000
Forsikringer		-792,720	-705,525	-828,000	-828,000
Festeavgift		-367,092	-342,930	-260,000	-342,000
Kommunale avgifter	9	-924,135	-832,804	-902,000	-1,039,000
Energi/fyring	10	-188,335	-306,977	-400,000	-120,000
TV-anlegg/bredbånd		-38,657	-42,099	-42,000	-42,000
Andre driftskostnader	11	-767,068	-647,194	-743,000	-590,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4,371,470	-3,893,739	-4,217,000	-3,909,000
DRIFTSRESULTAT		967,593	804,229	1,104,000	1,359,000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106,842	102,476	71,000	0
Finanskostnader	13	-1,264,472	-754,674	-850,000	-1,434,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1,157,630	-652,198	-779,000	-1,434,000
ÅRSRESULTAT		-190,037	152,032	325,000	-75,000

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital 152,032

Udekket tap -190,037



ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 930 596 183, KUNDENR. 1801

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8,738,583	8,738,583
SUM ANLEGGSMIDLER		8,738,583	8,738,583
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13,254	9,597
Forskuddsbetalte kostnader		0	797,942
Driftskonto OBOS-banken		553,067	1,869,080
Innestående i andre banker		538,846	0
SUM OMLØPSMIDLER		1,105,167	2,676,619
SUM EIENDELER		9,843,750	11,415,202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	115,500	115,500
Overkurs		5,485,795	5,485,795
Udekket tap	16	-19,443,499	-19,253,461
SUM EGENKAPITAL		-13,842,204	-13,652,166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til Eiere		28,100	28,100
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23,232,742	23,810,541
SUM LANGSIKTIG GJELD		23,260,842	23,838,641
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70,033	77,596
Leverandørgjeld		205,803	1,059,981
Påløpte renter		63,700	49,794
Annen kortsiktig gjeld	18	85,575	41,356
SUM KORTSIKTIG GJELD		425,111	1,228,727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9,843,750	11,415,202

Pantstillelse	19	34,340,000	34,340,000
Garantiansvar			

Bærum, __. __. 2024

Styret i Øvrevoll Boligselskap AS

Anders Berthling Hamre

Cathrine Smith

Hilde Kristine Torggrimsen

Tina Susanne Wiik Wessel

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	5,038,821
Bilplass	166,300
Infrastrukturbidrag - fibernett	36,540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5,241,661

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ørekorrr.	1
Leie av bod	22,908
SUM ANDRE INNTEKTER	22,910

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29,610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29,610

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 975.

Dette gjelder 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-396,938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5,000
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-26,336
SUM KONSULENTHONORAR	-428,275

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290,104
Drift/vedlikehold elektro	-2,688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153
Drift/vedlikehold brannsikring	-139,577
Egenandel forsikring	-10,000
Kostnader dugnader	-5,737
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-448,259

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-487,912
Feieavgift	-18,446

Renovasjonsavgift	-417,778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-924,135

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-188,335
SUM ENERGI / FYRING	-188,335

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21,910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23,028
Annet driftsmateriale	-6,575
Lyspærer og sikringer	-1,993
Vaktmestertjenester	-417,045
Renhold ved firmaer	-167,570
Snørydding	-1,250
Andre fremmede tjenester	-8,657
Andre kontorkostnader	-103,901
Porto	-3,743
Reisekostnader, opplysningspliktig	-660
Kontingenter	-1,550
Bank- og kortgebyr	-9,239
Øreavrunding	54
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-767,068

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2,963
Renter bank	24,972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	246
Kundeutbytte fra Gjensidige	78,571
Andre renteinntekter	91
SUM FINANSINNTEKTER	106,842

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1,258,828
Renter på leverandørgjeld	-5,644
SUM FINANSKOSTNADER	-1,264,472

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8,738,583
SUM BYGNINGER	8,738,583

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	115,500
fordelt på 105 aksjer à kr 1100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	115,500

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,24 %. Løpeer til 2045	
Opprinnelig 2020	-31,000,000
Nedbetalt tidligere	7,189,459
Nedbetalt i år	577,799
	-23,232,742
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23,232,742

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt rest styrehonorar 2022/2023	85,575
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	85,575

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	23,232,742
TOTALT	23,232,742

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8,738,583
TOTALT	8,738,583

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 78567467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515082480

Dokument

1801 - Øvrevoll Boligselskap årsregnskap
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2024-04-12 14:31:55 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-04-17 20:11:04 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-04-12 14:31:55 CEST (+0200)

Anders Berthling Hamre (ABH)
Anders.b.hamre@gmail.com
+4792414263

Navnet norsk BankID oppga var "Anders Berthling Hamre"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-16 08:56:05 CET (+0100)
Signert 2024-04-14 22:16:33 CEST (+0200)

Cathrine Smith (CS)
cathrine.smith.norge@gmail.com
+4790120682

Navnet norsk BankID oppga var "Cathrine Smith"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-05-22 20:11:02 CEST (+0200)
Signert 2024-04-14 16:55:00 CEST (+0200)

Hilde Kristine Torglimsen (HKT)
hildetorglim@live.no
+4790702258

Navnet norsk BankID oppga var "Hilde Kristine Torglimsen"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-06-18 13:50:22 CEST (+0200)
Signert 2024-04-15 18:21:55 CEST (+0200)

Tina Susanne Wiik Wessel (TSWW)
Tinawessel@hotmail.com
+4745213357

Navnet norsk BankID oppga var "Tina Susanne Wiik Wessel"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-11-14 12:39:35 CET (+0100)
Signert 2024-04-17 20:11:04 CEST (+0200)



1801 - Øvrevoll Boligselskap årsregnskap.pdf

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515082480

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 1801 Selskapsnavn: Øvrevoll Boligselskap AS

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 Øvrevoll Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 930596183

Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Eikeli Videregående Skole .

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.

Forslag til vedtak:

Styreleder er møteleder.

✓ 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 Knut Thorseth foreslått. Som protokollvitner Pia Bervell.

✓ Vedtatt.

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

Årsrapport følger under, regnskap følger vedlagt.

Årsrapport for Øvrevoll Boligselskap

Styret har bestått av:

Leder Anders B. Hamre

Styremedlem Cathrine Smith

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen

Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel

Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall

Varamedlem Mathias Andresen

Etter avholdt generalforsamling 8. mai, ble det avholdt dugnad torsdag 11. mai med godt oppmøte og god innsats.

Vår tidligere forretningsfører Hammersborg Eiendomsforvaltning fusjonerte med OBOS Eiendomsforvaltning i mai/juni. Det nye styret startet med en innkjøringstid for å bli kjent med ny kommunikasjons plattform, Vibbo og Styrerommet.no. Det var også en overgangsfase mellom gamle og nye e-postadresser. Dette tok noe tid, men styret er godt fornøyd med å komme inn i OBOS systemet.

Styret har avholdt 8 fysiske styremøter i perioden. I denne perioden har styret behandlet 82 saker. Noen av sakene som styret har behandlet og jobbet med i denne perioden er:

- Maling av støyskjerm gjerde foran Lijordveien 2 og ut mot Nordveien.
- Nytt låsesystem for felles inngangsdører til Nordveien 39.
- Vannlekkasje under krypkjeller i Nordveien 39.
- Søknad om bygging av nytt gjerde foran Nordveien 41 og mot Rema 1000.
- Nytt søppelskur i enden av felles parkeringsplass for glass/metall og papp/papir.

I juni var styreleder i rettsmøte. Saken gjaldt reklamasjon mot utbygger Oslo Entreprenør, som sto for rehabiliteringen av nybygget i Nordveien 39 i 2017. Boligselskapet ble tilkjent erstatning på 1,5 millioner for feil og mangler på utvendig bygningsmasse. Utbygger Oslo Entreprenør anket dommen. I januar ble det inngått rettsforlik mellom Oslo Entreprenør og Boligselskapet, der man ble tilkjent erstatningsbeløp på 800 000kr. Erstatningsbeløpet vil bli brukt til utbedring av feil og mangler på nybygget i 39.

Andre saker som styret har jobbet med, er fryste rør, tette rør og ødelagte rør. Boligselskapet har gamle vann og avløpsrør som krever kontinuerlig vedlikehold og utskiftninger. Det er også en rekke forsikringssaker som beboere melder inn til styret. Dette krever oppfølging. Styret bruker også mye tid på vaktmester oppfølging, som krever tett og god dialog. De største oppgavene er snømåking og gressklipping. Vaktmester utfører også kontinuerlig reparasjon og vedlikehold i boligselskapet. Styret har også reforhandlet våre leverandøravtaler for å senke kostnadsnivået. Styret er opptatt av å ha en robust økonomi med en sunn og god kostnadskontroll. Dette er ekstra krevende i en tid der kostnaden øker på alle områder.

Styreleder Anders B. Hamre

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 210 000.

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

✓ Vedtatt.

7. Innkommende sake 1 - Revidere vedtekter, husordensregler og andre dokumenter

Fremmet av: Grethe Dalgrav

Ønsker regler for fasader/terrasser/uteområder, slik at det ser mer enhetlig ut. Hekker bør ikke overskride en viss høyde. Levegger bør se like ut. Markiser samme farge. etc. Alle endringer bør godkjennes av styret.

Styrets innstilling

På ovrevollboligselskap.no står mye omtalt i vedtekter, husordensregler og andre dokumenter. Men styret ser det er behov for å revidere disse dokumentene i neste styreperiode. Ytterligere ønskede endringer kan sendes til styres innen 31.08. Styret vil deretter revidere vedtekter, husordensregler og andre relevante dokumenter. Endringene på vedtektene blir tatt opp ved neste årsmøtet å krever 2/3 flertall for godkjenning.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling godkjennes.

✓ Vedtatt.

8. Innkommende sak 2 - Humlevennlige områder

Fremmet av: Kristin Haugen-Flermoe

Foreslår at vi oppretter noen humlevennlige områder hvor plenen ikke blir slått, og vi enten lar det gro eller sår noen blomsterengfrø. De kan gjerdes inn med noen enkle pinner og en tråd, slik at det gir et ryddig og dekorativt uttrykk. Fordelene er at vi bidrar til biologisk mangfold, gir støtte til truede arter, det er estetisk tiltalende og gir et mer naturlig uttrykk enn kortklipt plen.

Enten kan vi høre med Vaktmester Andersen om de kan påta seg noe slikt. Vi kan etablere områdene under dugnaden, eller jeg kan være behjelpelig med å opprettholde områdene.

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprette et prøve område.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling godkjennes.

✓ Vedtatt.

9. Valg

Styrets sammensetning er i dag

Leder Anders B. Hamre

Styremedlem Cathrine Smith

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen

Styremedlem Tina Susanne Wiik Wessel

Varamedlem Oscar Andreas Reuterwall

Varamedlem Mathias Andresen

Styrets innstilling

Leder Anders B. Hamre (1år)

Styremedlem Cathrine Smith (1år)

Styremedlem Hilde Kristine Torgrimsen (1år)

Styremedlem Johanna Drivenes Kløvfjell (2år)

Varamedlem Tina Susanne Wiik Wessel (1år)

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516691193

Dokument

Protokoll øvrevoll

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2024-05-03 08:38:21 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)

Ferdigstilt den 2024-05-10 10:49:25 CEST (+0200)

Initiativtaker

Knut Thorseth (KT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Fødselsnummer 05039442398

Organisasjonsnr. 934 261 585

knut.thorseth@obos.no

+4795777570

Underskriverne

Anders B. Hamre (ABH)

anders.b.hamre@gmail.com

+4792414263

Signert 2024-05-03 19:33:00 CEST (+0200)

Pia Bervell (PB)

piaberv@online.no

Signert 2024-05-10 10:49:25 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Husorden	
Adresse	ØVREVOLL BOLIGSELSKAP A/S

1.

RO OG ORDEN

Enhver aksjonær plikter å holde ro og orden og ta mest mulig hensyn til øvrige aksjonærer. Det skal være ro i boligaksjeselskapet etter kl. 23,00 alle dager unntatt fredag og lørdag, da skal det være ro etter kl. 01,00. Ved privat selskapelighet som kan bli mer en vanlig støyende, bør de nærmeste aksjonærene varsles på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

2.

Rot, forsøpling og bråk i fellesrom, vestibyle, korridorer, kjellere og ellers på fellesområder er forbudt. Gårdsplass, vestibyle, trappeoppganger og korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende aksjonærer, som kasser, bohove, sportsartikler, sykler, brensel, barnevogner, skotøy o.l. Styret forbeholder seg rett til å kontrollere plasseringen av bohove, barnevogner, sportsartikler og andre private gjenstander i kjellerrommene, korridorer eller vestibyle. Sykler kan oppbevares i garasje reservert til dette bruk (kfr. vaktmesteren).

3.

Det er forbudt å kaste papir og annet avfall på boligaksjeselskapets område. Alt avfall skal legges i plastpose som knyttes for før de plasseres i søppelkasser satt opp til dette bruk. Avfall rundt søppelkassene må unngås! Papir som aviser o.l. bør samles i egne (oransje) plastsekker distribuert av kommunen. Disse settes utenfor portene kvelden før kommunens fastsatte hentedag en gang i måneden. Juice- og melkekartonger samles og hentes også til gjenvinning.

Ekstra husholdningsavfall plasseres for seg i Bærum kommunes plastsekker som settes ved siden av søppelkassen.

4.

Det er ikke tillatt for barn å leke i vestibyle, trappeoppganger, loft, kjellere eller korridorer. Foreldre må passe på at barna ikke gjør skade av noen art på bygninger, inventar og anlegget forøvrig. Foreldre kan bli gjort ansvarlige for skade forvoldt av deres barn.

5.

Ytterdører, kjellerganger, dører og vinduer til ytre rom skal holdes stengt etter kl. 22.00. Aksjonærene skal selv påse at dører holdes lukket, også om dagen. Alle ytterdører til Nordveien 39 skal til enhver til holdes låst.

6.

Aksjonærene oppfordres til å ordne seg slik at unødig forbruk av elektrisitet unngås. De må selv sørge for å slukke lys i ytre rom som tilligger leiligheten (loft og boder). Bart lys må ikke brukes i ytre rom.

7.

HUSDYRHOLD

Husdyr må ikke holdes uten STYRETS skriftlige samtykke. De som får holde hund, må sørge for å ha den i bånd på boligselskapets område, og urenslighet i forbindelse med husdyr tillates ikke i bygninger eller anlegg.

8.

VASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING M.M.

Ukentlig vask av trappeoppgangene skal besørges i tur og orden av aksjonærene selv i de respektive oppgangene - etter fast avtale mellom husstandene.

Tørrking av tøy på balkonger og utestativer er forbudt på søn-/ helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Tørrking av tøy må under ingen omstendigheter skje på en måte som sjenerer de andre aksjonærene. Det er ikke tillatt å montere private tørkestativer som skyter over eller utenfor balkongene, og det er ikke tillatt å henge tøy til tørk på balkongrekkverkene eller i vinduene. Uten STYRETS samtykke er det forbudt å sette opp permanente stativer for tøytørrking i anlegget.

Banking av tepper, dørmatter og liknende må bare foretas på stativene satt opp til dette bruk, og ikke etter kl. 20.00.

Lufting av sengetøy, tepper, gangtøy og liknende må ikke finne sted fra balkonger, dører eller vinduer etter kl. 20.00, aldri på søn-/ helligdager, og aldri på en måte som kan sjenere øvrige aksjonærene.

Forøvrig innskjerpes det at vask, tepper o.l. ikke må bli hengende ute på stativene lenger enn høyst nødvendig, av hensyn til at det jo er flere som skal bruke disse.

9.

ENDRINGER, REPARASJONER

Leilighetene må bare benyttes til beboelse. Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjon av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggemeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeider).

Når det gjelder utvendige endringer, så skal dette godkjennes av styret på forhånd, samt eventuell offentlig godkjenning foreligge før arbeidet settes i gang.

1. Alle terrassegulv bør ligge minst 5 cm. lavere enn underkant kledning.
2. Alle eksisterende og nye terrasser skal ha selvstendig bæresystem. Det er ikke tillatt å feste disse i grunnmur eller i kledning.
3. For eksisterende terrasser som ligger inntil kledningen må det etableres en avstand mellom terrasse og kledning på min. 5 cm. Samtidig må det sørges for god luftsirkulasjon under

terrasse og for å kunne oppnå det må det være god tilgang til luft i fremkant av terrassen.

4. Terrassegulvet på nye og gamle terrasser kan ikke overskride følgende måleanvisninger:
 - a. Leilighetens bredde – Skillevegg til naboen kan etableres på samme linje som innvendige brannvegg mellom sokkelleilighetene.
 - b. Dybden på terrassegulvet kan ikke overskride 4 meter.
5. Levegger og skillevegger ifm. terrassene skal ikke overskride overkant vindu/terrassedør og ikke gå lengre ut enn selve terrassen.
6. Det er ikke tillatt å etablere andre byggverk enn leegger og skillevegger på terrassen.

Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjenning ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet bør utføres mellom klokken 8.00 og 20.00 på hverdager.

Avfall i denne forbindelse plikter beboeren selv å fjerne. Det skal ikke plasseres ved søppelkassene!

10.

BRUK AV GRILL

- Barn og kjæledyr skal aldri være alene eller leke i nærheten av en tent grill.
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.
- Gjør deg godt kjent med bruksanvisningen for gassgrillen. Følg instruksjonene for bruk og vedlikehold av grillen nøye. Før du åpner for gasstilførselen på beholderen, påse at alle blussene er stengt. Antenn alltid grillen med åpent lokk straks etter at gasstilførselen er åpnet.
- Når grillingen er over, påse at både gassblussene og flaskeventilen er stengt. Sjekk med jevne mellomrom gasskoblingen og -slangen for å unngå lekkasje eller tilstopping.
- Oppbevar aldri ekstra gassflasker nær grillen. Gassflasker med bulker eller rust må ikke brukes. Kjenner du gasslukt og mistenker lekkasje, steng straks av gasstilførselen på gassflasken. Flytt flasken til et sikkert sted dersom det er mulig. Fjern alle varmekilder (f.eks. stearinlys, sigaretter, stråleovner og så videre). Gå vekk fra grillen, kontakt brannvesenet og varsle naboer.

11.

Viser det seg å være utøy i leiligheten, plikter vedkommende aksjonær øyeblikkelig å melde fra om dette til forretningsfører eller STYRET.

12.

Leilighetene med tilhørende utstyr må behandles med forsiktighet, så enhver skade på huset unngås. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettene. Dersom aksjonæren ikke selv kan påta seg å skifte pakning i vannkraner, justering av klosettet m.v., kan vaktmesteren være behjelpelig med å skaffe fagfolk som ordner dette. Det skal benyttes autoriserte fagfolk ved reparasjoner aksjonærene selv ikke kan (eller ikke har lov til) å utføre.

Ved oppussing/oppgradering av bad og kjøkken skal dette utføres i henhold til gjeldende bygningsforskrifter, og av fagpersoner.

13.

Lufting av leilighetene mot trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

14.

PARKERING OG GARASJER M.V.

Garasjene skal benyttes til hensetting av bil og nødvendig husgeråd, og de skal holdes låst.

Det er ikke tillatt for besøkende eller andre å parkere på plassene foran garasjene uten samtykke fra den som leier garasjen. Biler må heller ikke parkeres slik at det er til hinder for snømåking. Forøvrig har boligselskapet anlagt en parkeringsplass som kan benyttes. Garasjehavere som over lengre tid benytter sin garasje til annet formål enn hensettelse av bil, vil bli fratatt disposisjonsretten over garasjen.

15.

All kjøring på områdets gangveier er strengt forbudt - sykling på gressplener likeså.

16.

HAGEANLEGGET M.V.

Hageanlegget må behandles med varsomhet. Den som selv opparbeider hage, må også sørge for å holde den i orden og passe på at den avstemmes etter de øvrige hagene og anlegget ellers. De private hageanleggene utenfor leilighetene er vaktmesteren uvedkommende, men håndklippere, spader, trillebår m.v. kan lånes hos han. All redskap skal naturligvis behandles med forsiktighet, og rengjøres etter bruk.

17.

Ved anskaffelse av markiser/ annen avskjerming må aksjonæren benytte samme farge(r) som øvrige i samme bygning. (Kontakt STYRET).

Montering av parabolantenne er forbudt, likeså anlegg til motorvarmer direkte fra leiligheten.

Aksjonæren plikter selv å fjerne snø og is fra egen balkong.

18.

OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Vaktmesteren har myndighet til å påtale enhver overtredelse av husordensreglene. Fører ikke dette fram, skal han straks rapportere til styret og/ eller forretningsføreren. Overtredelse av disse husordensreglene kan, dersom advarsel ikke fører frem, betraktes som vesentlig mislighold av aksjonærens plikter i forhold til aksjeselskapet og vil få alvorlige konsekvenser for boforholdet.

Sist endret 28. mai 2019

VEDTEKTER

ØVREVOLL BOLIGSELSKAP AS

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 28. april 1997 med endringer, 03.04.2008, 31.05.2012, 12.03.2014, 05.01.2017, 23.05.2017, 07.11.2017, 28.05.2019 og 17.06.2021.

§ 1 Formål

Øvrevoll Boligselskap AS (Øvrevollkollektivet AS) er et aksjeselskap hvis formål er overtakelse av festekontrakt på g.nr. 20, b.nr. 333, Øvrevoll i Bærum samt bebyggelse og drift av eiendommen.

Selskapets eiendom ligger i Bærum kommune og selskapet har forretningskontor i Oslo kommune

§2 Aksjer og aksjekapital

Aksjekapitalen utgjør kr. 115.500,- fordelt på 105 aksjer à kr. 1.100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær.

§ 4 Bruk

Aksjonæren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

§ 5 Bruksoverlatelse

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når

- aksjonæren er en juridisk person

- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal samtidig som søknad som beskrevet i foregående ledd og vedtektene §23 skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlattelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

§ 6 Boder i tilfluktsrom i Nordveien 39

Hver leilighet tilhørende aksjenr. 94-105 har rett til bruk av én bod i felles tilfluktsrom i Nordveien 39, nordre fløy. Bruken av bodene må ikke være til hinder for at rommet kan klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer. Bruken som boder suspenderes for det tilfelle at det blir gitt pålegg fra myndighetene om å tilbakeføre bodene til tilfluktsrom. Eierne av aksjenr. 94-105 er i så fall forpliktet til å dekke kostnadene til tilbakeføring.

§ 7 Terrasse/platting

Styret kan gi aksjonærene eksklusiv bruksrett til oppføring av terrasse/platting inntil 6 meter fra husveggen på fellesarealet rett utenfor boligen. Terrassens lengde og høyde vurderes i det enkelte tilfelle.

Aksjonæren dekker alle kostnader forbundet med etableringen, og skal besørge nødvendig sikring, vedlikehold mv. Aksjonæren er forpliktet til å fjerne terrassen helt eller delvis ved behov, f.eks. ved tekniske installasjoner, vedlikeholdsarbeider, samt dekke kostnadene i denne forbindelse. Aksjonæren plikter å følge retningslinjer fra styret.

Tillatelsen til bruk av fellesarealene er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen hvis forholdene endrer seg. Nærmere regler fremgår av husordensreglene.

§ 8 Bruk av grill

Kullgrill og gassgrill bør ikke benyttes på balkonger. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes på terrasser og fellesområder. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Grilling bør ikke skje etter kl. 21.00 og skal ikke være til unødig sjenanse for øvrige beboere, eller medføre brannfare. Nærmere retningslinjer fremgår av husordensreglene.

§9 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær

De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett eller annen rett til å overta en aksje som skal skifte eier. Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet aksjene kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av en aksje i selskapet.

Aksjonæren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet aksje- og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter, leiekontrakt og husordensregler, jfr. også § 23.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes selskapets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Øvrevoll Boligselskap AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10 % av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

Juridisk person/yrkesutøver som skal stå for oppføring og salg av nye boliger i selskapet kan gis rett til å erverve eller tegne aksjer i selskapet til dette formålet etter særskilt avtale med selskapet. For slike aksjer gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 2-12 a) og 2-13 så langt de passer i tillegg til bestemmelsene i disse vedtekter.

§ 10 Vedlikehold

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Ønsker aksjonæren å foreta større endringer som flytting/fjerning av vegger, installasjoner av peis etc. må styrets tillatelse innhentes. Det forutsettes at kravene fra Plan- og bygningsetaten i Bærum er oppfylt. Eier må undersøke om endringene er søknadspliktig og om de må byggeanmeldes og godkjennes. Arbeidet må utføres av fagpersoner (vann, elektrisitet og bygningsmessige arbeidere). Byggearbeide/installasjoner som foran bestemt hvor formell godkjenning ikke foreligger, vil bli krevet fjernet, om nødvendig for aksjonærens regning.

Ved renovering av bad eller kjøkken eller ved andre større arbeider som kan medføre støy og andre belastninger for naboene, må eieren varsle naboene minst tre uker før arbeidet tar til. Arbeidet må foregå så raskt og hensynsfullt som mulig og naboene bør få beskjed om hvor lenge arbeidet vil pågå. Arbeidet må utføres mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 11 Styret

Selskapet ledes av et styre, bestående av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av aksjonærene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

To vara velges for to år av gangen. Den første som blir valgt er vara nummer 1, den neste som blir valgt er vara nummer 2.

Vara har møterett på styremøtene, men ikke ordinær stemmerett. Dersom øvrige styremedlemmer melder frafall idet den avtalte stemmeavgivning finner sted, gis vara stemmerett etter nummerert rekkefølge.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret sørger for lovbestemt regnskap og ansetter forretningsfører for selskapet.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

Selskapet tegnes av formannen og et styremedlem i forening.

Særskilte retningslinjer for styret vedtatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2012:

- 1) Ved større utbetalinger/transaksjoner må styreleder skrive under sammen med minst 2 andre medlemmer av styret. Kopi sendes øvrige medlemmer
- 2) Aksjonærer har rett til informasjon om styrets planer / endringer av disse f.eks. informasjon fra styremøter el. annen relevant info – henges opp på dører / oppslagstavler f.eks. annenhver mnd.
- 3) Åpenhet/informasjon/innsynsrett i forb. med avtaler som inngås

§ 12 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Generalforsamlingen skal behandle:

- 1) Regnskapet.
- 2) Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.
- 3) Eventuelle forslag som måtte være kommet styre i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Innkallelse sendes primært per e-post, og per brevpost til de uten kjent e-postadresse. Innkallelse sendes hver enkelt aksjonær senest 8 dager før generalforsamling. Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen, selv om aksjonæren eier flere aksjer. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

§13 Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene

- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 14 Selskapets tilgang til leilighet

Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§15 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 16 Forandringer som påvirker bygget

Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, radio- eller TV-antenne. Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for laget.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

§17 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, men skal på forhånd meldes til styret. Styret kan nekte dyrehold dersom det vil bli til vesentlig ulempe, eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Dyrehold i strid med disse bestemmelser kan utgjøre vesentlig mislighold.

§ 18 Fellesutgifter

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve aksjen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Fellesutgifter betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§ 19 Panterett

Aksjonær aksepterer at aksjene pantsettes til fordel for selskapet. Aksjene tjener til sikkerhet for de krav selskapet måtte få mot aksjonæren som aksjonær. Aksjonæren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til selskapet.

Selskapet har panterett i aksjen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§20 Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr aksjeselskapsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av

leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis fellesutgifter eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelses-loven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom fellesutgifter med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

§ 21 forsikring og skadeansvar

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§ 22 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 23 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§24 Eierskiftegebyr

Selskapet kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§25 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er i strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE
(vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28. juni 2006).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.
2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides omforenet referat fra møtet. For å utgjøre omforenet referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede. Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet. Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av aksjeselskapets vedtekter og husordensregler.

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.
2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.
3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personer også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører
4. Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.
5. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.
6. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250009
Vår referanse: 3679889/25768820
Bestilling: C3 2025-02-18 (4) 105

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11105	100	6.12.1954	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	20	333	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

272
Dagbokført som nr. 11105
den 6/12/54E r k l æ r i n g .

Med mine rettigheter i henhold til festekontrakt på gnr. 20, bnr. 333 i Bærum, datert 30/5-1952, tgl. 4/6-1952, mellom undertegnede gårdbruker Finn Blichfeldt og overretts-sakfører Trygve Mørdre på vegne av et stiftendes boligaksjeselskap (senere konstituert som Øvrevollkollektivet A/S), vikes herved prioritet for 1ste prioritets pantobligasjon til A/S Kristiania Hypotek- og Realkredit-Bank, tgl. 19/3-1953, stor til rest kr. 2.550.000.-, samt 2nen prioritets pantobligasjon til samme bank, stor kr. 600.000.-, datert 30/11-1954.

.....*Osler* den *3-12-1954*.....*Finn Blichfeldt,*



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250009
Vår referanse: 3679882/25768785
Bestilling: C3 2025-02-18 (4) 106

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3432	100	4.6.1952	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	20	333	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

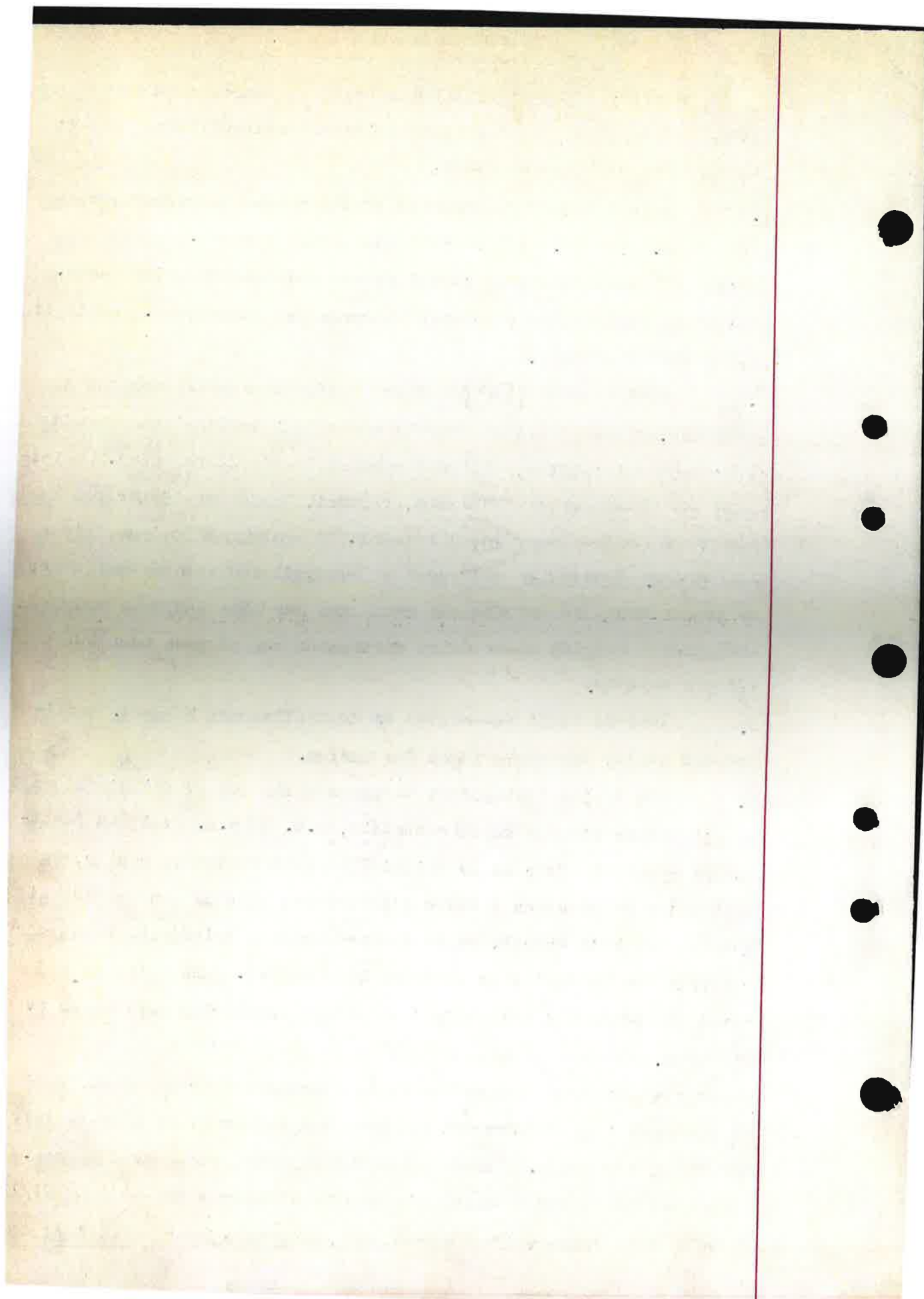
Dok. 3432.

F e s t e k o n t r a k t :Lagbok nr. 07.
14. Okt. 1952

Herr Finn Blichfeldt (grunneier) og overrettssakfører Trygve Mørdre på vegne av et stiftendes boligaksjeselskap (fester) har avsluttet følgende festekontrakt:

1. Trygve Mørdre på vegne av et stiftendes boligaksjeselskap fester gnr. 20, bnr. 333 Øvrevoll ett areal stort ca. 30 mål som angitt på reguleringskart utarbeidet av arkitekt Thorleif Jensen. Måling og skylddeling av arealet besørges av grunneieren. Omkostningene hermed se punkt 9.
2. Arealet skal bebygges etter godkjendt reguleringsplan og vedtekter. Planen forutsetter bebyggelse i 2 etasjer inneholdende inntil 100 leiligheter, ett fellesthus og inntil 22 garasjer. Fellesthuset kan benyttes til spisested, vaskeri, bolig for tjenerskap samt kjøle- og fryseanlegg for spisestedet. På anlegget kan ikke drives forretning. Vesentlige endringer av bebyggelsesplanen må godkjennes av grunneieren. På det festede areal kan der ikke oppføres verksted, industriell bedrift eller drive virksomhet som på noen måte kan sjenere naboene.
3. Tomtens verdi fastsettes av Kontrollnemnda i Bærum. Verditaaksten utgjør festegrunnlaget for tomten.
4. Den årlige festeavgift beregnes etter den av Prisdirektora t et til enhver tid fastsatte rentesats, f.t. 3% p.a. Avgiften forutsettes regulert etter de av Prisdirektoratet fastsatte regler, og regulering forutsettes å kunne gjennomføres både om den grunnverdi arealet har blir endret, og om den prosentats Prisdirektoratet har fastsatt for beregning av avgiften blir endret. Omkostningene ved takst som måtte bli nødvendig i anledning regulering skal bæres av festeren. *Årlig festeavgift f.t. kr 2.700.-*
Forsåvidt prisforskriftene for faste eiendomme blir opphevet, skal ny grunnverdi og festeavgift avgjøres ved skjønn av et slikt utvalg som nevnt i punkt 5. Omkostningene ved skjønnet bæres av festeren. Festeavgiften erlegges halvårlig og efterskuddsvis den 30/6 og 31/12 Betales ikke festeavgiften i rett tid, er grunneieren berettiget til

*tilføyet 30.10.52
Trygve Mørdre*



- 2 -

å gå til tvangsauksjon uten å anlegge søksmål på vilkår som fastsatt i lov om tvangsfullbyrdelse kapitel 9.

5. Festetiden skal utgjøre 90 år fra tiltredelsesdagen som er den 1/10-51. Ved festetidens utløp er grunneieren berettiget til å overta den av festeren oppførte bebyggelse etter Kontrollnemndas takst, eller etter takst av ett utvalg hvorav hver part oppnevner en, mens oppmann oppnevnes av sorenskriveren i Asker og Bærum. Ønsker grunneieren ikke å overta bebyggelsen, er festeren berettiget til å kreve festekontrakten fornyet for 10 år ad gangen med omregning hvert 10 år etter grunnverdien da, og med den samme rett til innløsning hvert 10 år som foran nevnt.

6. Festeren overtar for egen regning opparbeidelsen av de regulerte veier med tilhørende vann- og kloakkledninger som trenges for arealets bebyggelse. Eventuelle refusjonsbeløp som tilkommer grunneieren skal tilfalle festeren. Likeså bekoster festeren stikkveier med vann- og kloakkledninger innenfor arealet til de respektive blokker og garasjer. Tilknytning til kommunens vann- og kloakkledninger skjer etter vannverkets planer. Omkostningene hermed bæres av festeren. Dersom det etter bygningsloven eller etter offentlig påbud blir forlangt at det skal besørges yterligere gateopparbeidelse, vann- eller kloakkanlegg for det bortbygglede areal enn den nå foreliggende reguleringsplan viser, påligger det byggløeren å besørge dette uten utgift for grundeieren.

7. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstann for de regulerte offentlige veier som berører arealet forutsettes avstått til Bærum Kommune uten utgift for denne bortsett fra eventuelle refusjoner, (se pkt. 6, 1.ledd).

8. De innen arealet planlagte grøntanlegg med stikkveier og parkstier, opparbeides og vedlikeholdes av festeren. Den matjord som ikke trenges til opparbeidelsen, disponeres fritt av grunneieren mot at den fjernes fra arealet uten utgift for festeren. Mulig tvist herom løses av det i punkt 5 nevnte utvalg. Inntil arealet

- 3 -

bebygges er grunneieren berettiget gratuit å bruke de bortfestede jordarelaer forsåvidt dette ikke hindrer festerens arbeide med bebyggelsesplanen.

9. Ved festets tiltredelse betaler festeren alle utgifter ved festekontraktens stempling og tinglysning, pristakst, skylddeling, situasjonskart og målebrev, samt øvrige med overtagelsen forbundne utgifter, - herunder 2% provisjon beregnet engang for all av den i punkt 3 nevnte værditakst.

10. Festeren kan ikke uten grunneierens samtykke overdra festekontrakten til andre, Grunneieren har rett til å overdra sine rettigheter til festekontrakten som han måtte ønske.

11. Eieren har for festeavgiften 1.prioritet pant i den på det festede areal oppførte bebyggelse.

Ordo 30/5 - 1952.

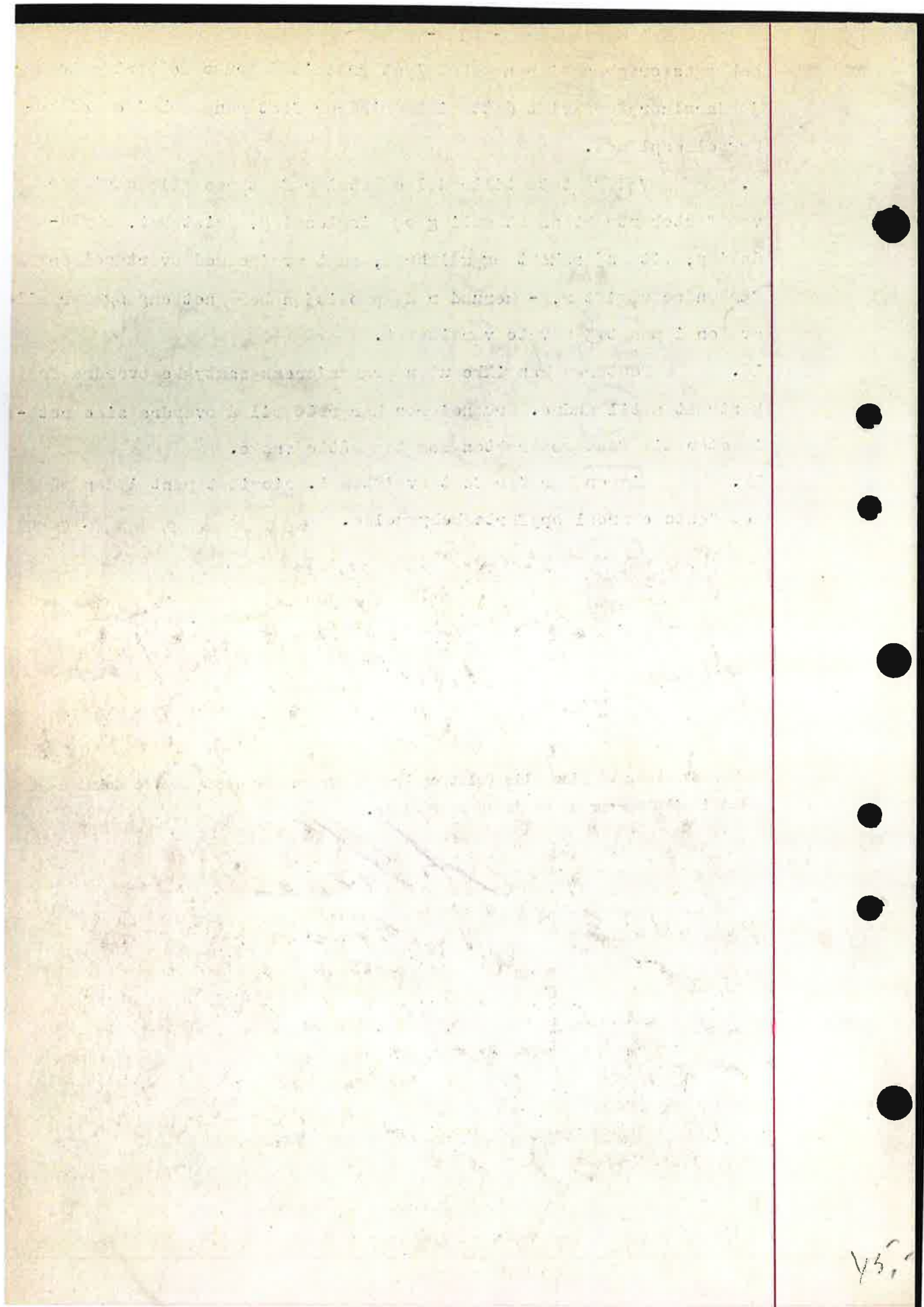
Finn Blichfeldt Trygve Mørde

Jeg bekrefter at Finn Blichfeldt og Trygve Mørde har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

A. Iversen

O. I. S.

Dagbokført som dok. nr. /10 den
ved ASER OG BÆLUNDEKONTRAKTENS. Inført i
registreren/personen / skrift i bok nr. bl.
For tinglysningen betalt til statskassen kr. "



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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Jnr. 726-51.

OF/aa.

Mils S. Stiansen,
Bygdøyveien 15,
B-y-g-d-ø-y:

Gnr. 20, bnr. 156, tomt nr. A.4 av Grav.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus
på ovennevnte tomt.

Ferdigaattest kan ikke utstedes for eventuelle mangler ved
ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen.

e.f.

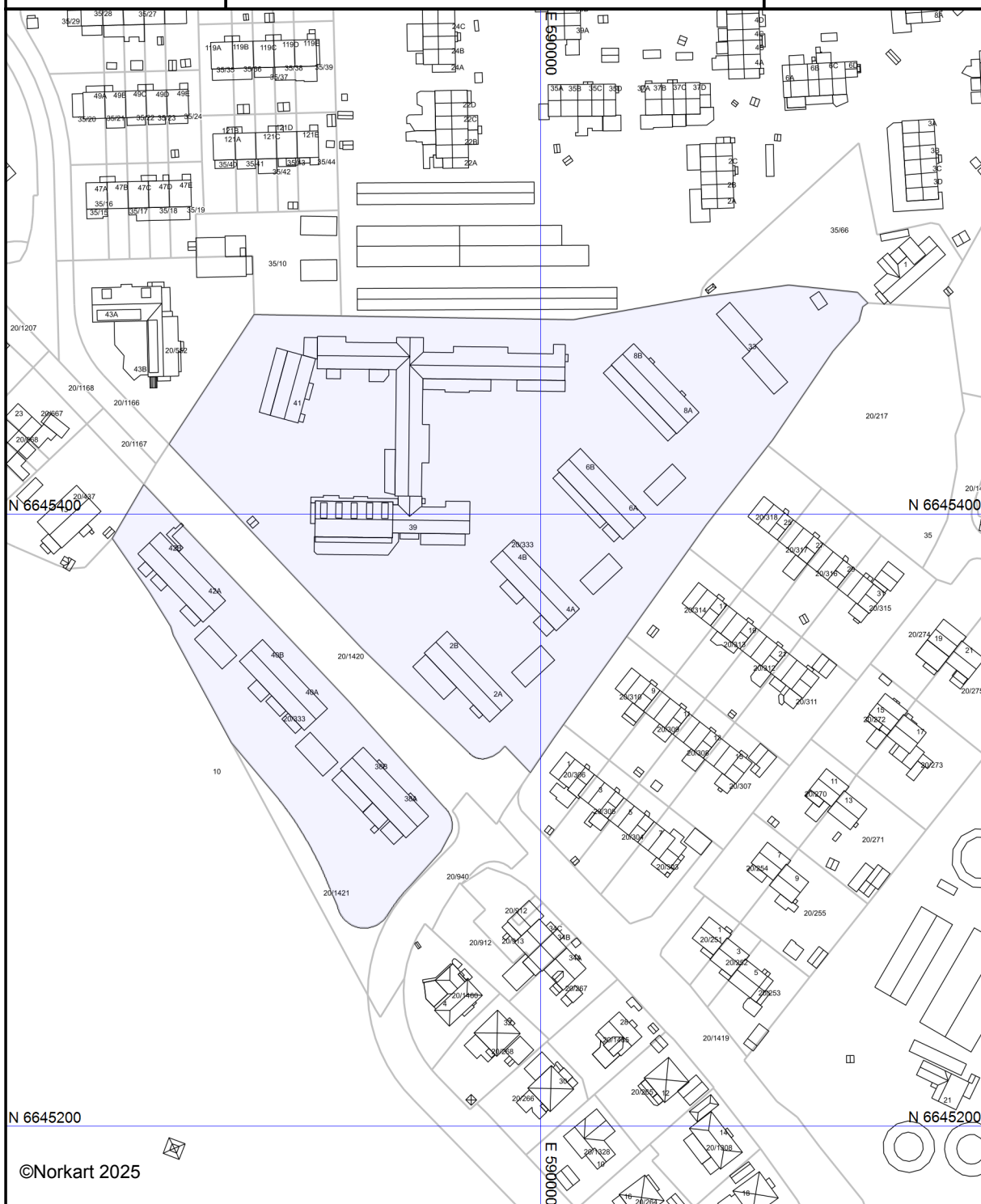


Kommunedelplan

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 17.02.2025
Målestokk: 1:2000



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



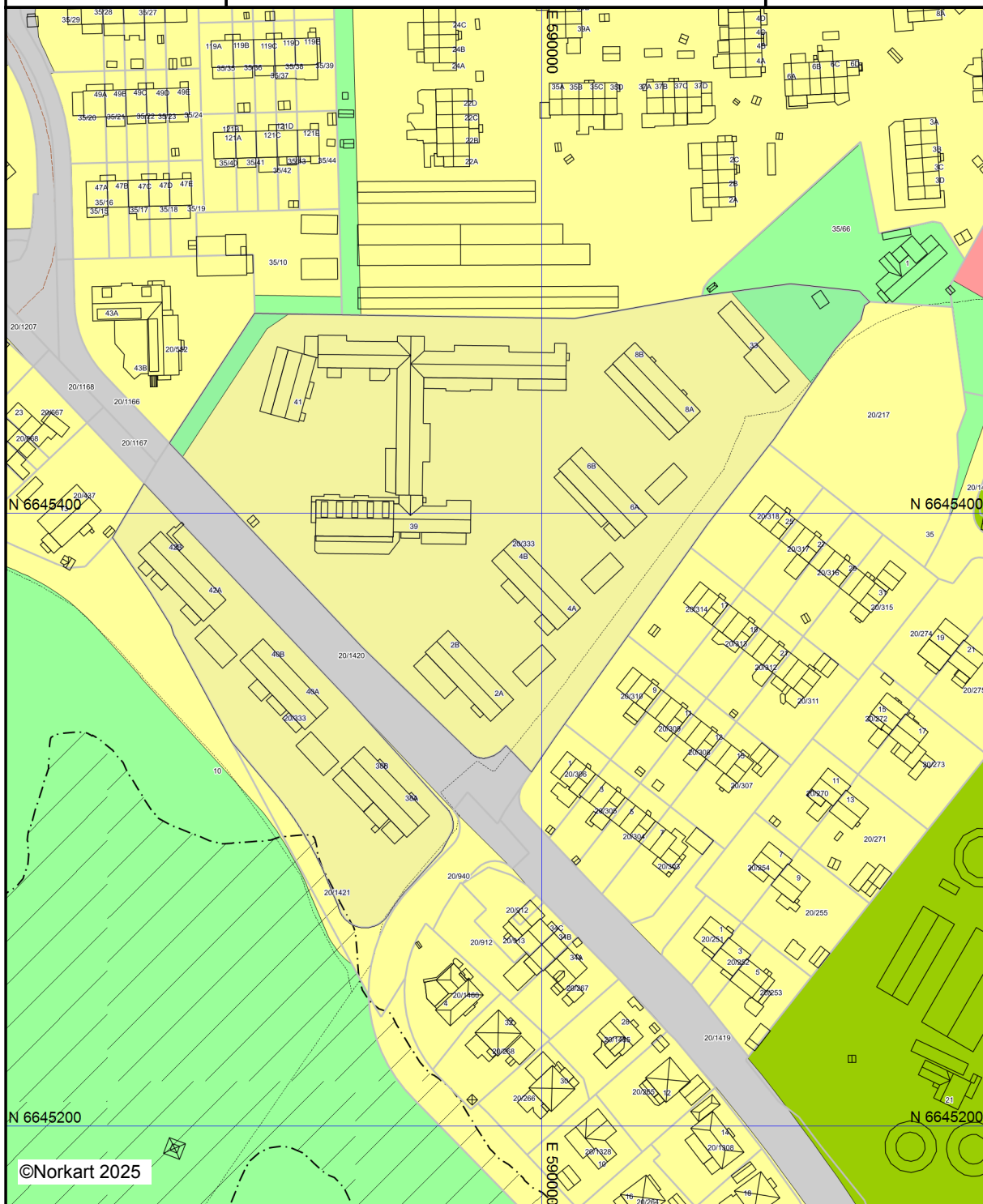
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Utskriftsdato: 17.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

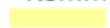


©Norkart 2025

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

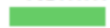
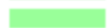
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

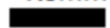
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - fremtidig
-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-3)

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende

Lijordveien 8B

Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordveien	5 min	🚶
Linje 230	0.4 km	
Lijordet	9 min	🚶
Linje 2	0.7 km	
Lysaker stasjon	8 min	🚆
Totalt 8 ulike linjer	4.3 km	
Sollerud	8 min	🚆
Linje 13	4 km	
Oslo S	18 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	12.2 km	

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
449 elever, 20 klasser	0.5 km	
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.)	12 min	🚶
196 elever, 10 klasser	0.9 km	
Grav skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
481 elever, 23 klasser	1.1 km	
Østerås skole (8-10 kl.)	9 min	🚶
406 elever, 28 klasser	0.7 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
252 elever, 16 klasser	2.3 km	
Eikeli videregående skole	10 min	🚶
458 elever, 18 klasser	0.8 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

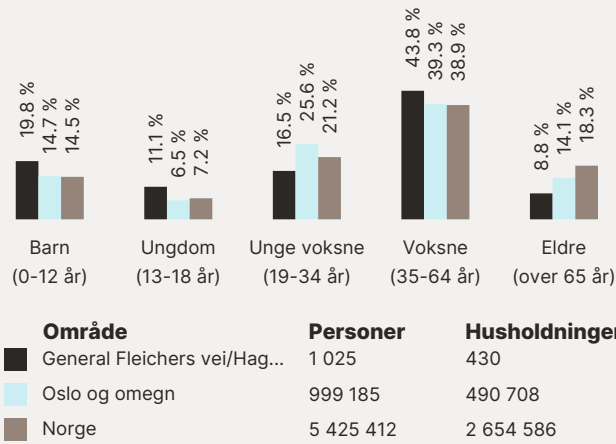


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lijordet barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
27 barn	0.2 km	
Østerås barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
115 barn	0.8 km	
Eikelia barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
100 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Lijordet	4 min	🚶
PostNord	0.3 km	
Joker Hosle	14 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	1.1 km	



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

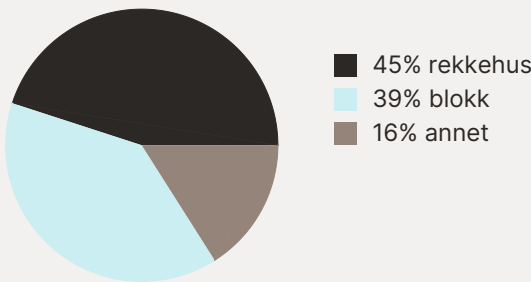


Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Østerås skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.5 km	
Eikeli videregående	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.6 km	
Galla Trening	3 min	🚶
Fresh Fitness Østerås	18 min	🚶

Boligmasse



«Barnevennlig, nærhet til t-bane, marka, gode kollektivmuligheter med relativt rask tilgang til byn»

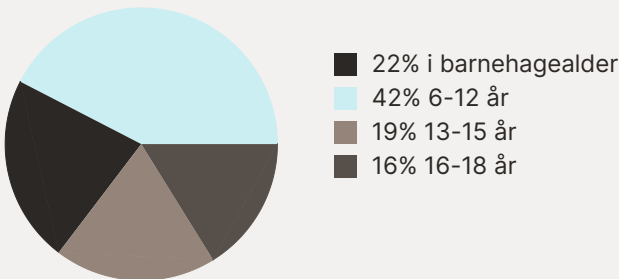
Sitat fra en lokalkjent

“

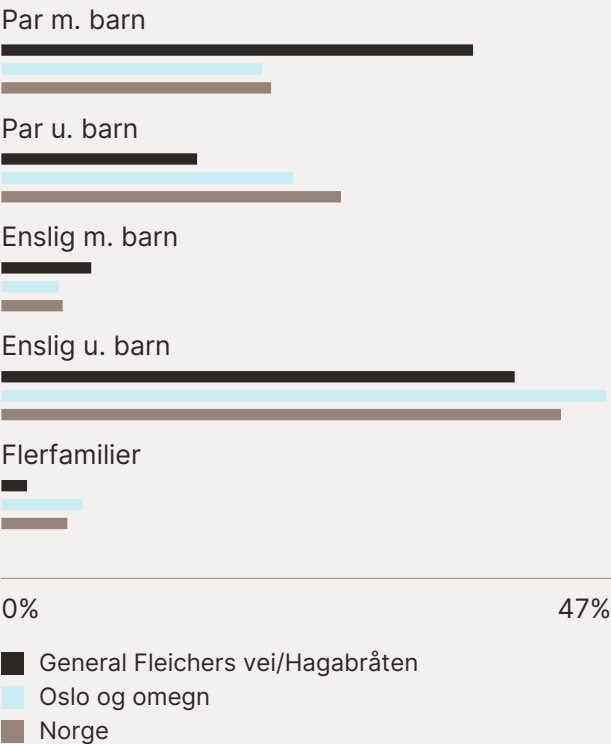
Varer/Tjenester

Østerås Senter	18 min	🚶
Vitusapotek Østerås	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

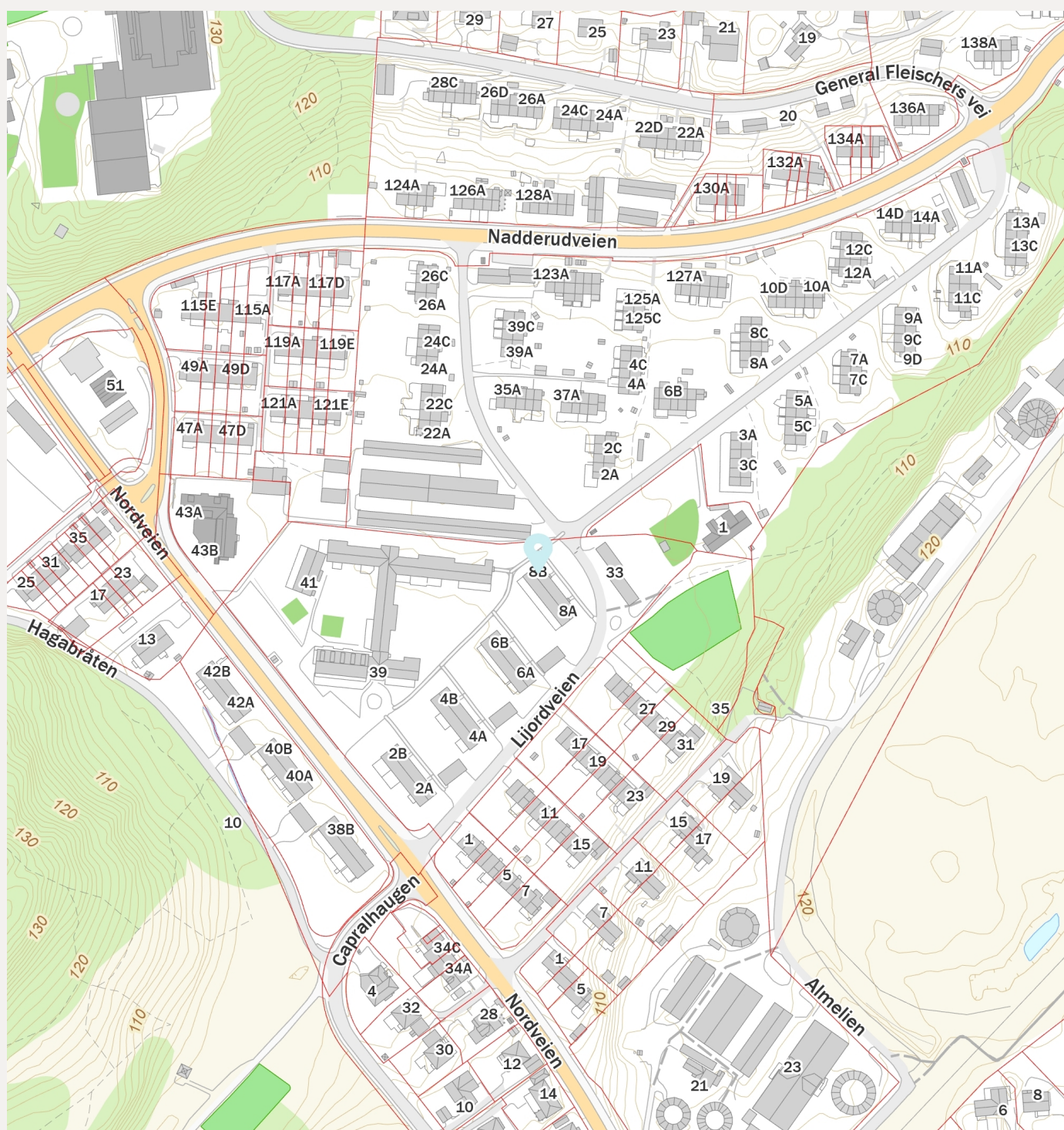
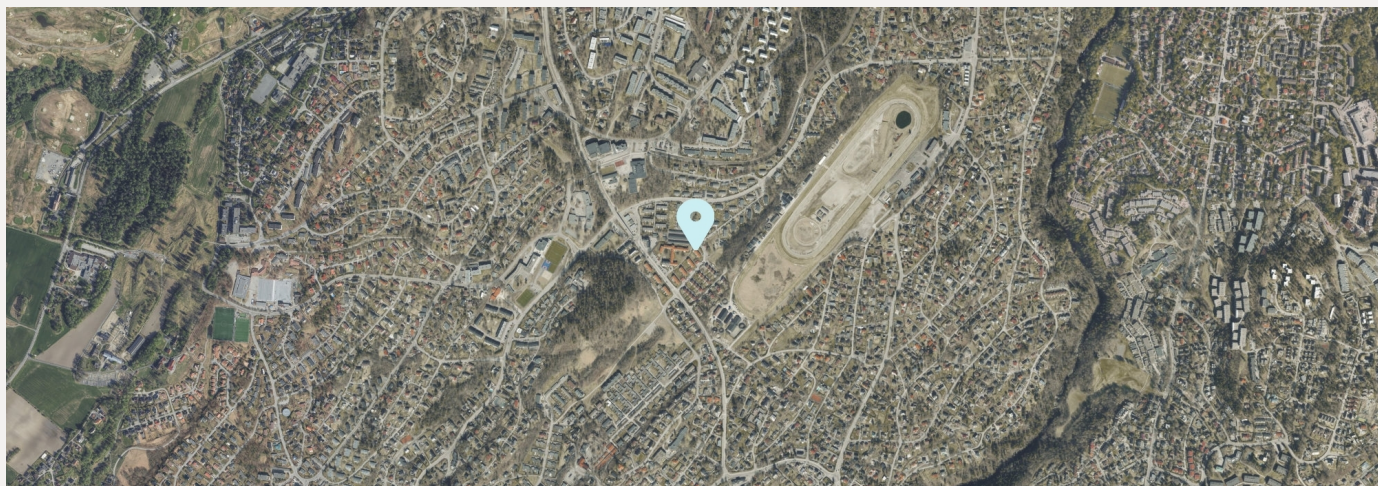


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





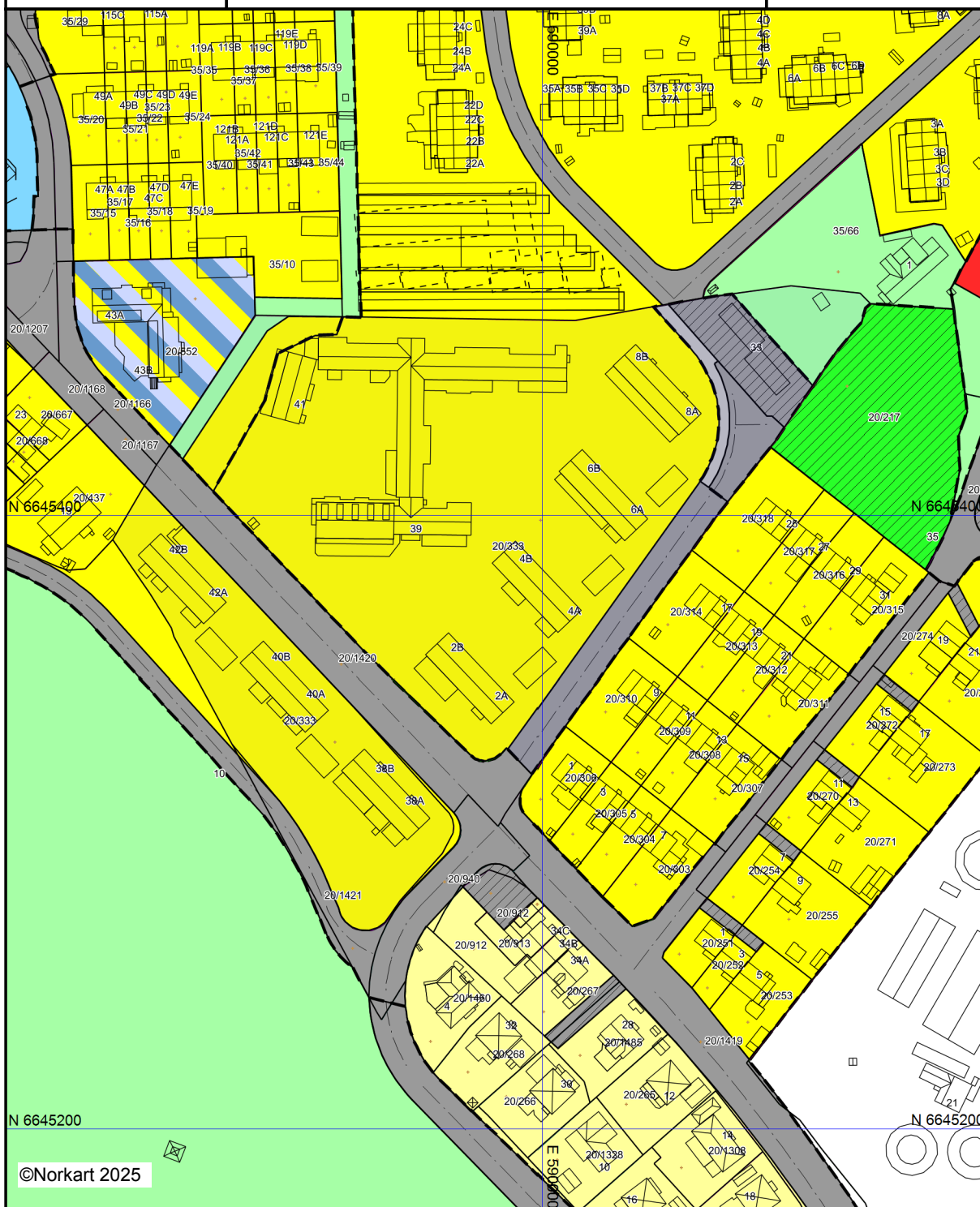
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/333
Adresse: Lijordveien 2A
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 20c

-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje