

Velkommen til

Michelets vei 32A, 1368 Stabekk

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Michelets vei 32A,
1368 Stabekk

Attraktivt beliggende 3-R endeleilighet | Sydvendt balkong og fjordutsikt | Bad 2020 | Kjøkken 2019 | Elbillader

Velkommen til Michelets vei 32A! Lys og innbydende 3-roms aksjeleilighet med sydvendt balkong og sjøutsikt.

Eiendommen har attraktiv beliggenhet med nærhet til sjøen, turstier og Stabekk stasjon. Stuen har sosial og åpen utforming med plass til sofagruppe og spisebord, samt 1-stavs eikeparkett, elektrisk gulvvarme og utgang til balkongen. Videre har leiligheten to gode soverom med garderobeskap, og delikat flislagt bad oppusset i 2020.

Høydepunkter:
- 3-roms aksjeleilighet
- Gjennomgående endeløsning
- Sydvendt overbygget balkong med sjøutsikt
- Lys og tiltalende interiør
- Kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad rehabilitert i 2020
- Fast parkeringsplass m/elbillader
- To eksterne boder på til sammen 7 m²



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Bonesmo
avdelingsleder
Tlf: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 390 000
Andel fellesgjeld	kr	95 956
Pris ink fellesgjeld	kr	5 485 956
Omkostninger	kr	5 653
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 491 609
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 116

BRA Total/BRA-i	71/64 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Aksjeleilighet
Eierform	Aksje
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1961
Etasje	2
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Registerbetegnelse
Gnr. 14, bnr. 550
i Holtet Boligselskap 1 AS med orgnr.: 934382870 i Bærum kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet ved Holtekilen, fint plassert mellom Stabekk og Fornebu i Bærum kommune. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til sjøen og fine turområder. Kyststien passerer like ved og gir en sammenhengende turrute langs fjorden mot både Fornebulandet og Lysaker. Nærområdet byr også på populære badeplasser som Sarbuvollen og Båtstøjordet, samt store grøntområder som Nansenparken en kort sykkeltur unna. Nede ved fjorden finner man i tillegg idylliske rekreasjonsarealer og båtliv, og det er en kort gåtur til Oksnøyveien ballslette og Holtekilen balløkke.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen, med både Nærbutikken Oksenøya og Kiwi Fornebuporten en kort gåtur unna. For et mer omfattende tilbud av butikker, spisesteder og servicefasiliteter ligger kjøpesenteret Fornebu S en kort sykkeltur eller biltur unna, i tillegg til hyggelige forretninger i Stabekk sentrum.

I nærområdet finnes det også et godt utvalg av skoler og barnehager, blant annet Oksenøya skole, Lysaker skole og Strand barnehage.

Nærmeste bussholdeplass på Ekern ligger en kort spasertur unna med jevnlige avganger. Stabekk stasjon ligger i gangavstand fra boligen, hvor lokaltog og regiontog gir rask og direkte adkomst inn mot Oslo S og vestover mot Drammen. Med bil er det enkel påkjøring til hovedveinettet, og kjøreturen inn til Oslo sentrum tar normalt rundt ti til femten minutter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Aksjeleilighet

Areal
BRA - i: 64 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 71 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 7 m² To boder

2. etasje
BRA-i: 64 m² Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad/wc

TBA fordelt på etasje
2. etasje
4 m² Overbygget balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Eksternt bruksareal gjelder 2 boder i 1. etasje merket nr. 203 på til sammen 7 m². Boder som ligger utenfor 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 boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.10.2026.

Bygning:
Boligblokk over tre etasjer med opprinnelse fra 1961. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av pusset og malt mur. Saltak tekket med takstein/ plater.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 1985.

Dører:
Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB. Balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 1986. Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister fra 2019.

Balkong:
Sydvendt overbygget balkong på 4.4 m² med utgang fra stuen. Utstyrt med stikkontakter og gulv med kunstgress.

VVS-installasjoner:
Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Det er avløpsrør av plast. Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran. Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år. Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon. Opplegg for vaskemaskin i garderobeskap på soverom 2. Det er montert automatisk vannstoppventil.

Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte. Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduene.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg. Eier opplyser om nye termostater i 2020. Det er 3 radiatorer i stue/kjøkken og en på hvert soverom. Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg:
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. Hovedsikringer og overspenningsvern på 32 A. Det er 5 fordelingskurser. Fjernavlest måler.
Eier er elektriker og har tillatelse til å utføre arbeid på egen bolig.
Lysstyring med Xcomfort smarthusløsning.
Det er i tillegg opplyst om følgende oppgraderinger:
- Nytt El-anlegg på bad i regi av Dyktig Håndverker AS i 2020.
- Nytt El-anlegg for øvrig i regi av eier sett bort fra 2 kurser i 2019.
- Oppgradert sikringsskap i regi av Boligselskapet i 2015.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og vinduer har derfor usikker fremtidig funksjon. Vinduet i spisestuen har feil med hengsel og kan ikke åpnes. Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer. Vinduet i spisestuen bør skiftes ut eller repareres.

- Balkongdør | Balkongdør med tilstandsgrad basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og balkongdøren har derfor usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Balkong | Balkong med alder og bruksslitasje. Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav. Eier opplyser at utskifting og vedlikehold er Boligselskapets ansvar. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

- Avtrekk kjøkken | Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

- Vannbåren varme | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bygning generelt | Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er i tillegg rehabilitert i 2020 og det foreligger dokumentasjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæring om mulig.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det

sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass til leiligheten med elbillader fra Zaptec. Boligselskapet har i tillegg gjesteparkeringsplasser.

Det er etablert felles infrastruktur for elbillading. Ladeboks og montering bekostes av den enkelte bruker. Drifts- og vedlikeholdskostnader for infrastrukturen dekkes av brukerne via en stipulert kWh-pris, med innkreving via Laddel.

Standard
Entré:
Innenfor døren kommer du inn i en praktisk og innbydende entré med beskyttende fliser på gulvet, og plass til skoskap og oppheng.

Stue:
Med gjennomgående endeløsning og store vinduer oppleves stuen som lys og luftig. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Overflatene er lysmalte, og gulvet er belagt med én-stavsparkett. Det er montert downlights langs himlingen. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong :
Overbygd balkong på 4 m². Balkonggulvet er belagt med kunstgress og rekkverket er av metall. Fra balkongen er det utsyn over grøntarealer og fjorden. Utetilværelsen oppleves som skjermet og privat med lite innsyn. Balkongen er vendt mot sydlige solforhold.

Kjøkken :
Med åpen løsning mot stuen blir kjøkkenet en sosial sone, også under matlagingen. Den moderne innredningen ble montert i 2019 og har slette fronter og slanke laminerte benkeplater fra Kvik. I innredningen er det integrerte hvitevarer som stekeovn i ståhøyde, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Ventilatoren har kullfilter.

Soverom:
Leiligheten har to romslige og samtidig lune soverom. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord i tillegg til medfølgende garderobeskap. Det andre soverommet er velegnet som gjeste-/barnerom eller kontor, med plass til seng, skrivepult og garderobeskap. I garderobeskapet er det opplegg for vaskemaskin og montert automatisk vannstoppventil. Soverommene er malt i duse og behagelige farger.

Bad:
Delikat flislagt bad, oppusset i 2020 i regi av Dyktig Håndverker AS, med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt wc og servantinnredning med skuffer.

Overflater:

Gulv: Flislagt gulv i entré/gang, heldekkende teppe på hovedsoverommet og 1-stavs eikeparkett for øvrig.
Vegger: Malt mur og malte plater. Det er montert 2-lags gipsplater på vegg mot nabo i stuen, og 1-lags gipsplater på vegger mot nabo og oppgang på hovedsoverommet.
Himling: Malt mur og malte plater. Nedforet himling med innfelte LED-downlights i hele leiligheten, med unntak av hovedsoverommet.

Lagring:
Garderobeskap med innredning og innvendig belysning på begge soverom. Leiligheten disponerer to boder i første etasje merket nummer 203 på til sammen 7 m².

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Overbygget balkong på 4.4 m².
I tillegg disponerer leiligheten to boder i 1. etasje på til sammen 7 m².

Byggeår
1961

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2020:
- Rehabilitering av bad med nytt elektrisk anlegg, utført av Dyktig Håndverker AS. Dokumentasjon foreligger.
- Nye termostater på radiatorer.
2019:
- Endret planløsning med flytting av kjøkken og riving av vegg mot stue.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og montert sensor for automatisk vannstoppventil.
- Nye gulvoverflater med 1-stavs eikeparkett, fliser i entré/gang, teppe på hovedsoverom og etablert elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken.
- Nymalte overflater, ekstra gipsplater på vegger mot nabo/oppgang og nedfôret himling med LED-downlights.
- Nye innvendige trefyllingsdører og karmer med dempelister.
- Nytt elektrisk anlegg foruten to kurser, med Xcomfort smarthusløsning for lysstyring.
2015:
- Oppgradert sikringsskap.

Vedlikeholdshistorikk aksjeselskapet:
2025:
- Vedlikehold av dører og porter.
2024:
- Sluttføring av arbeid med overlysvinduene i oppgangene.
- Lekkasjesøk på hovedvannledning og utskifting av hovedstoppekran inn til bygget.
2023:
- Glassarbeid og utskifting/reparasjon av vinduer.
- VVS-vedlikehold.
2019:

- Etablering av infrastruktur for elbilanlegg.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 6204.6 m²

Beskrivelse av tomten
Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, trær, sittegrupper og lekeapparater, samt asfalterte adkomst- og parkeringsarealer.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 390 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 95 956,-
Omkostninger	Kr 5 653,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 491 609,-

Kjøpsomkostninger
Kr 2 340 Transportgebyr
Kr 3 313 Pantenoteringsgebyr
Kr 5 653 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 153 Sum inkl boligkjøperforsikring

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 7 116,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV og internett (Telenor grunnpakke), radiatorfyring og varmtvann, trappevask, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Fordeling:
Felleskostnader drift: kr 5 577
Avdrag felleslån: kr 230
Renter felleslån: kr 433
Kabel-TV/bredbånd: kr 778
Trappevask/fellesområder: kr 98

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 95 956
Andel fellesgjeld pr. dato: 23.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Aksjelaget har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16364990077
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 23.10.2026: kr 2 236 595
Andel av saldo: kr 95 957
Første termin/avdrag: 30.09.2025
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,69 %
Merknad: Siste termin 30.09.2046

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Andel Fellesformue
Kr 16 542 datert 31.12.2025.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 244 445 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 977 779 for år 2024
Megler har undersøkt, men formuesverdi er ikke mulig å innhente for denne eiendommen.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av aksjeselskapet gjennom en felles polise If Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
SP586993

Eiendommen
Eierform
Aksje

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk den 01.03.1966 og for bærekonstruksjoner i bygg, datert 25.11.1958, ferdigattest for bærekonstruksjon, datert 17.03.2019, ferdigattest for utskifting av sluk, datert 23.10.2024 og ferdigattest for vesentlig endring av konstruksjon, datert 04.03.2025.At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger byggetegninger, stemplet mottatt av bygningsrådet 12.12.1958, samt offentlige tegninger knyttet til både endring i konstruksjon og badet datert 17.03.2019,23.10.2024 og 04.03.2025.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er HOLTET, ØSTRE DEL (plan-ID 1953151), med status som endelig vedtatt arealplan og ikrafttredelse 05.05.1954. Av eiendommens areal er 5 754 m² regulert til blokkbebyggelse, og et delareal på 450 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), med ikrafttredelse 04.07.2025. I kommuneplanen er 6 205 m² avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H560 (Bevaring naturmiljø), som omfatter et delareal på 1 995 m² av eiendommen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 40 bør det som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssonen, og det skal legges særlig vekt på å sikre naturverdiene i området.

Eiendommen berøres av hensynssone H540 (Hensyn grønnstruktur), som omfatter et delareal på 1 465 m² av eiendommen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 39 bør det legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. På temakart for støysoner er området der eiendommen ligger, markert med gul støysone, det vil si vurderingssone for støy fra veg.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1959/302130-1/100 29.05.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Erklæringen forplikter eier og fremtidige eiere til å overholde Bærum kommunes til enhver tid gjeldende vannforsynings- og kloakkreglement og bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Dersom deler av anlegget er utført ved dispensasjon, vedtas vilkårene for dispensasjonen. Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve anlegget utført på forskriftsmessig måte dersom det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum ingeniørvesen.

1979/18118-1/100 18.09.1979 OBLIGASJON
Beløp: NOK 640 000
Panthaver: STYRET I BOLIGSELSKAPET
LØPENR: 991326

2021/456085-1/200 20.04.2021 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr 14/bnr 3) før eiendommen ble utskilt:
1842/900007-1/100 14.01.1842 BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser, bl.a. strand og fiske

1864/906154-1/100 26.02.1864 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 20
Bestemmelse om vannledning

1866/900015-1/100 26.02.1866 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 22

1882/900021-1/100 18.08.1882 BESTEMMELSE OM GJERDE

1920/900356-1/100 19.11.1920 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0219 GNR: 14 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 81
Med flere bestemmelser

1935/12-1/100 22.03.1935 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

1937/49-1/100 08.01.1937 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 27
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/582-2/100 20.01.1955 SKJØNN
Vedr. ekspropiasjon til Drammensveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Hovedbølets rettigheter:
1889/900040-1/100 04.10.1889 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 20

Bestemmelse om adkomstrett og strandlinje

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servituttene på hovedbølet, med dagboknummer 12, 900356, 900007, 900021, 900015 og 906154, har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttenes innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har avtale med Telenor Norge AS for TV/bredbånd.

Navn
Holtet Boligselskap 1 AS

Om aksjeselskapet
Holtet boligselskap 1 AS består av 25 leiligheter.

Saker og vedtak fra ordinær generalforsamling 25.06.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent og årsmelding tatt til orientering.
- Styrehonorar for perioden 2025-2026 ble godkjent med samlet kr 65 000.
- Balkonger og fasader: Det ble vedtatt å opprette en vedlikeholdsgruppe for å innhente tilbud, vurdere nødvendig vedlikehold og prioriteringer, samt fremme innstilling til neste generalforsamling.
- Nye postkasser: Det ble vedtatt at innkjøp av nye og større postkasser vurderes på neste generalforsamling.
- Trær på fellesområdet: Det ble vedtatt at beskjæring av busker utføres på dugnad, mens styret vurderer felling/tynning av trær og tilhørende kostnader.

Fellesvaskeri og sportsboder forbeholdt ski, sykler og felles hageredskaper.

Hver aksjonær kan kun eie én aksje/boligandel, og kun fysiske personer kan være eiere (styret kan fravike dette ved særlige forhold). Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

Organisasjonsnummer

934382870

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i aksjelaget. Aksjelaget har 2 måneders frist fra mottak av melding om kjøp. Dersom kjøper ikke blir godkjent som eier, må kjøper gjøre opp for aksjeboligen i henhold til kontrakt, for så å videreselge denne for egen regning og risiko.

Ifølge vedtektene skal ny eier godkjennes av laget, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Usbl sørger for melding til styret og styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er ikke tillatt. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe eller støy for de andre brukerne av eiendommen. Såfremt en aksjonær i aktuell oppgang kan dokumentere sjenanse ved dyreholdet kan dette nektes.

Beboernes forpliktelser
Boligselskapet har ikke tilknyttet fast vaktmester, og oppgaver som skifting av lyspærer og generelt vedlikehold av fellesarealer er et felles ansvar blant beboerne. Beboere er ansvarlige for å fjerne snø og is fra egne balkonger. Beboere har plikt til å vedlikeholde brannvernutstyr i leilighetene (årlig batteriskifte og jevnlig testing av røykvarsler, samt 5-årskontroll av brannslukningsapparat). Pålagt brannvernutstyr skal stå igjen i boligen ved salg.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett kan oversendes på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 186 553
- Driftsresultat for 2025: overskudd kr 302 713
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 78 742
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 384 921
- Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -301 525 (ifølge note til årsregnskapet skyldes negativ bokført egenkapital historisk kostvurdering av eiendommen, og virkelig verdi av bygningsmassen vurderes som høyere enn balanseført gjeld slik at reell egenkapital er positiv).

Generalforsamlingen 25.06.2026 vedtok å opprette en vedlikeholdsgruppe for å innhente tilbud og vurdere nødvendig vedlikehold og oppgradering av fasader og balkonger, med fremleggelse av innstilling til neste generalforsamling.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg, med radiatorer i stue/kjøkken og på soverom. Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Utleie
Adgang til utleie
Boligen er en aksjeleilighet i et boligaksjeselskap. Utleie og overlatelse av bruk reguleres av burettslagslova kapittel 5, jf. § 1-4 annet ledd, samt selskapets vedtekter. Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, samt overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn i året uten godkjenning. Med styrets samtykke kan boligen leies ut i inntil 3 år dersom eier har bebodd leiligheten i minst ett av de siste årene, eller dersom det foreligger særlige grunner.

I henhold til selskapets vedtekter må leiligheten være registrert på aksjeeier som primærbolig i samsvar med Skatteetatens bestemmelser for å kunne overlate bruken. Dersom styret ikke har svart innen én måned etter at skriftlig søknad om godkjenning er mottatt, regnes samtykke som gitt. Ved utleie plikter aksjeeieren å påse at leietaker orienteres om og følger selskapets husordensregler.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Ole-Peter Arnesen
op@oparnesen.no
950 70 070

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Dyktighåndverker AS
Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt er gjort nytt med dokumentasjon.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Det ene vinduet er defekt og kan ikke åpnes. Ser fint ut visuelt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Varmtvannsberedere i teknisk rom er fikset på.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Rørleggervakta
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventiler på vvb i felles område.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Atom elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Trukket om rørledninger. Og jordet hele leiligheten. 2 kurser er ikke trukket om. Steketopp og 10A eksisterende kurs.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Ingen konkrete planer per dags dato. Men er behov for oppgradering av balkonger og fasade.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Atom elektro as
Beskrivelse av arbeidet: En vegg er fjernet av godkjent firma og meldt til kommunen.
Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Nye parkettgulv med skjult varme. nytt kjøkken og overflate oppusset og gipset. Downlights med nedsenket tak i deler av leilighet for støydemping og belysning. Gjort av eier.

Eier

Aksje eier
Mads Martin Nordkvelde

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.
PH5 lampe, tv og tv benk medfølger ikke.
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens

økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det i vedtektene kreves styregodkjennelse av kjøper og at styret kan bruke inntil 60 dager på å behandle søknaden som er mottatt. Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon fastpris kr 40 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 40 000, og inkluderer både vederlag og

stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Anders Bonesmo
avdelingsleder
anders.bonesmo@em1ostlandet.no
Tlf: 924 19 455

Carl Stavrum Lindholm
eiendomsmeglerfullmektig
carl.lindholm@em1ostlandet.no
Tlf: 417 76 977

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

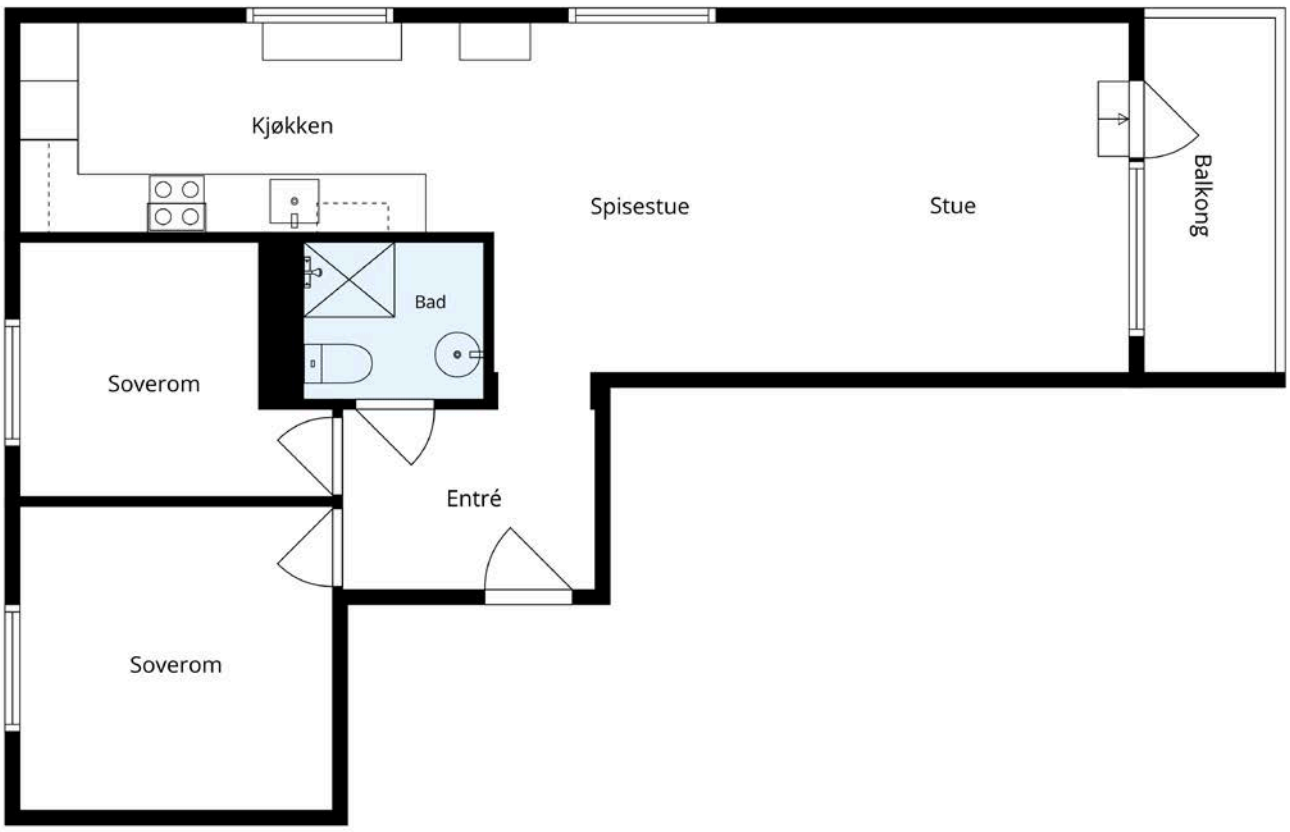
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.










Kjøkken
Spisestue
Stue
Balkong
Bad
Soverom
Entré
Soverom





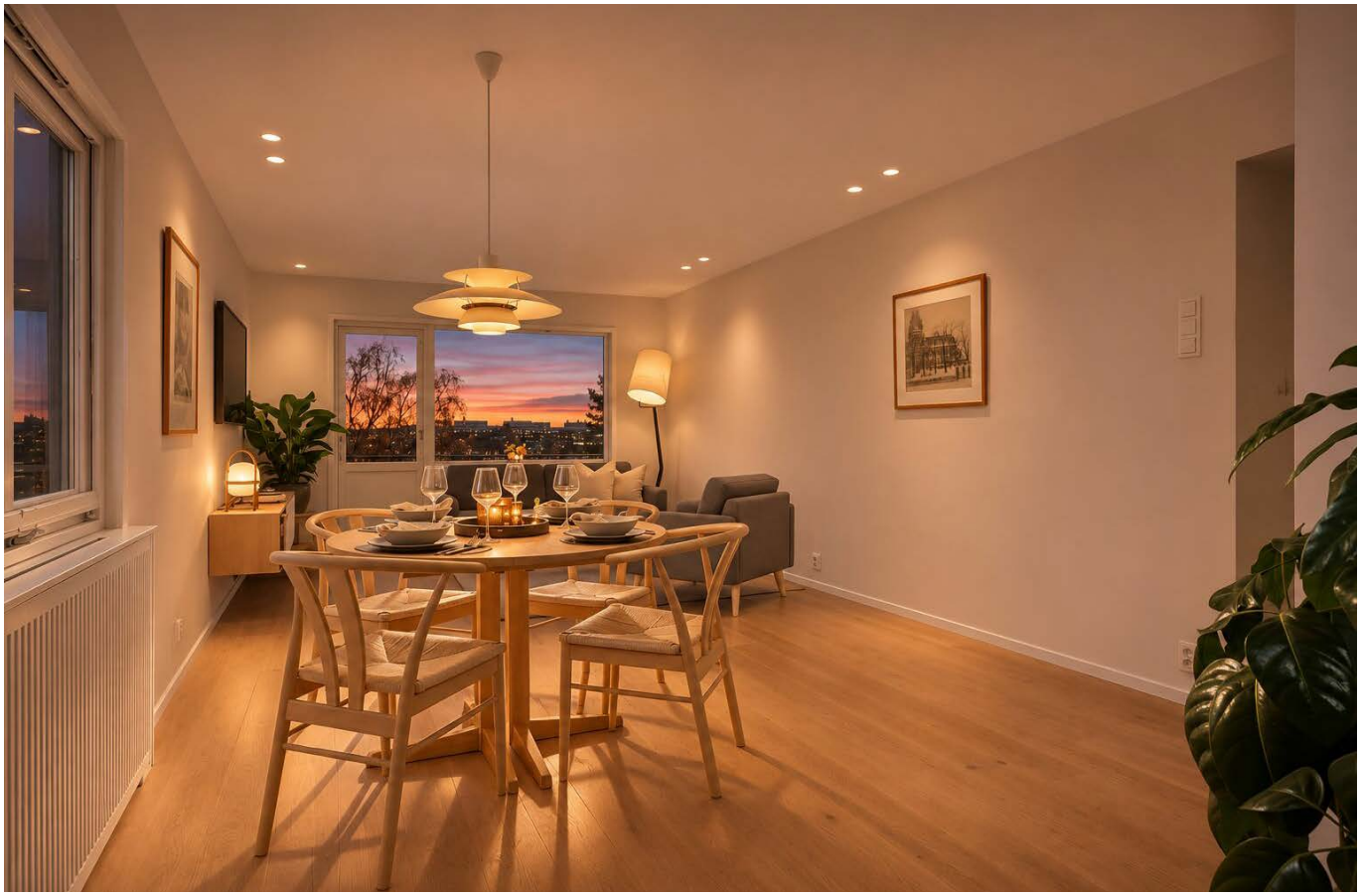































CHELSEA CAIN HJERTERÅTT
JU NESBØ
JO NESBØ GJENFERD




Pasta

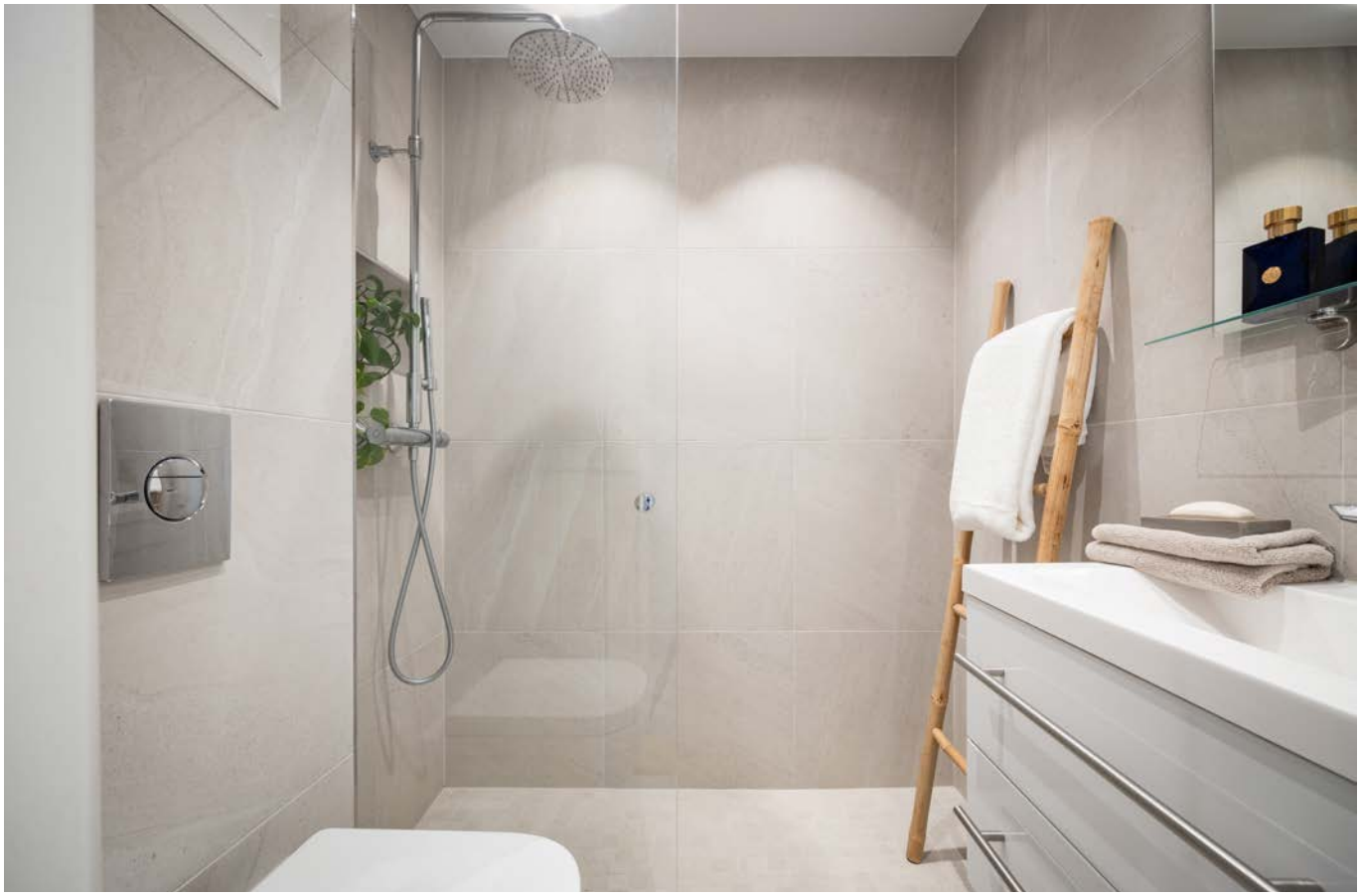




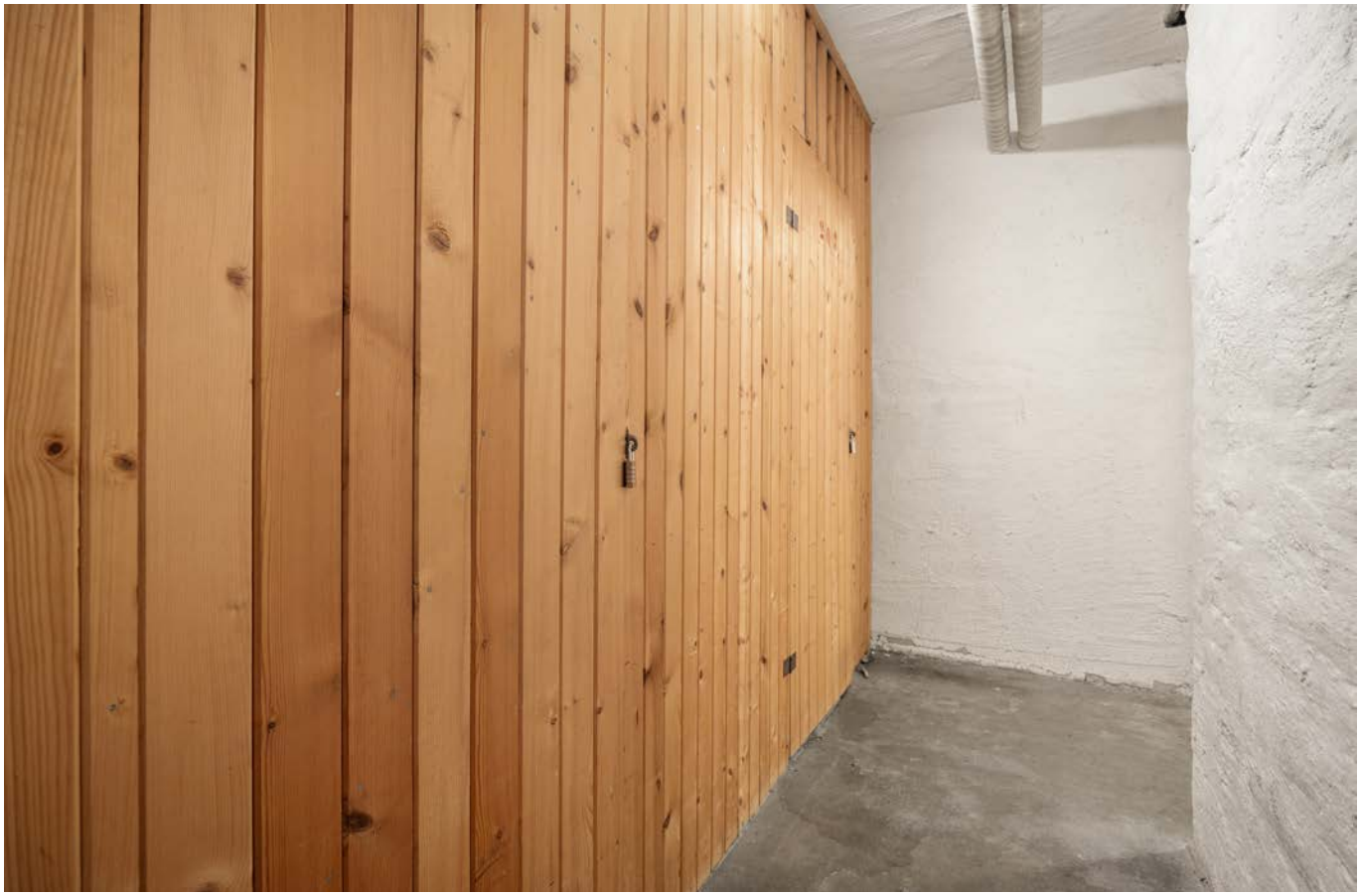









OSLO




Miele






101-
-102





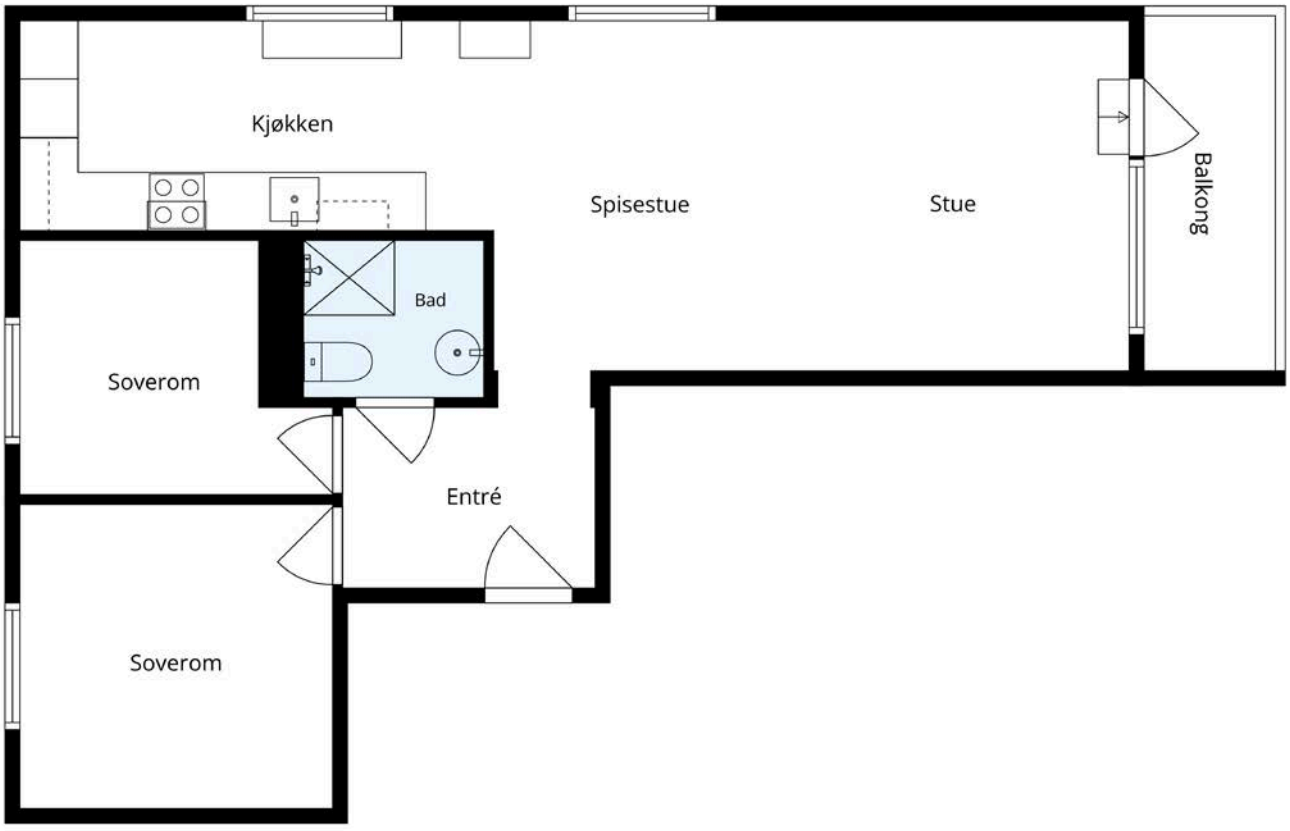








Plantegning



IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

MICHELETS VEI 32A

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekern Linje 214	**3 min** 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**14 min** 1.2 km
Lilleaker Linje 13	**7 min** 3.4 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	**9 min** 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 10.4 km

SKOLER

Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	**13 min** 1.1 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	**15 min** 1.3 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	**21 min** 1.8 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 22 klasser	**6 min** 2.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	**9 min** 3.7 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	**17 min** 1.4 km
Nadderud videregående skole 460 elever	**12 min** 5.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

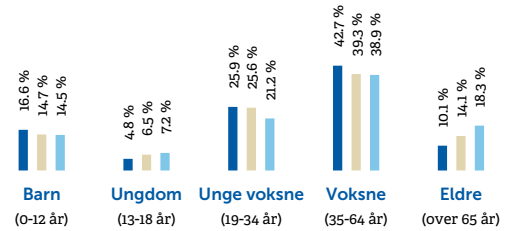
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holtekilen	2 229	1 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Oksenøya barnehage (1-5 år) 147 barn	**14 min** 1.2 km
Strand barnehage (1-5 år) 50 barn	**14 min** 1.2 km
Lysaker idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Oksenøya PostNord, søndagsåpent	**6 min** 0.6 km
Kiwi Fornebuporten PostNord	**14 min** 1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 81/100

SPORT

Oksnøyveien ballslette Ballspill	**4 min** 0.3 km
Holtekilen balløkke Ballspill	**5 min** 0.5 km
Lifestyle Fornebuporten/Lifestyle GYM	**15 min**
EVO Stabekk	**20 min**

BOLIGMASSE



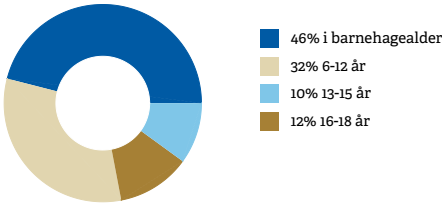
«Nær Oslo, samtidig som det er rolig og kort unna naturområder»

Sitat fra en lokalkjent

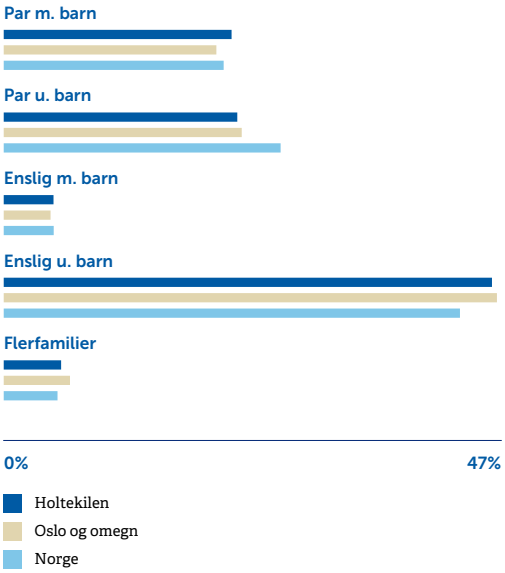
VARER/TJENESTER

Fornebu S	**24 min**
Vitusapotek Fornebuporten	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



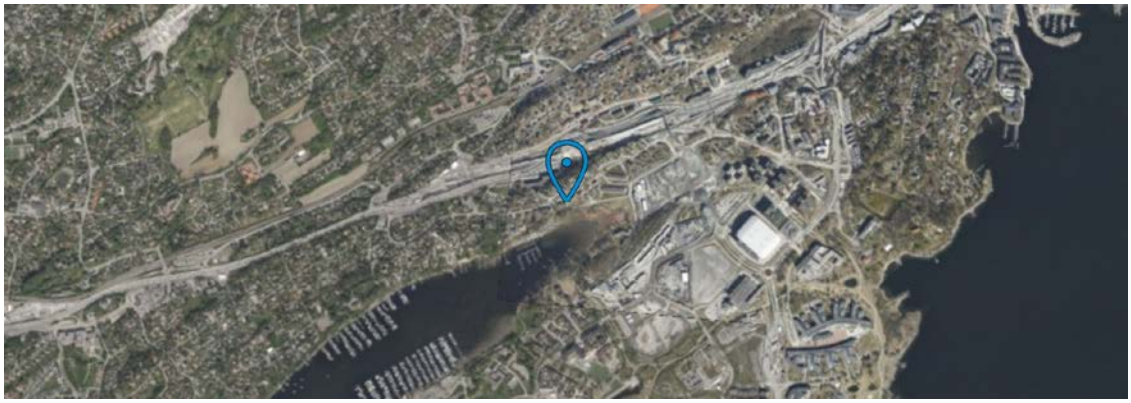
FAMILIESAMMENSETNING

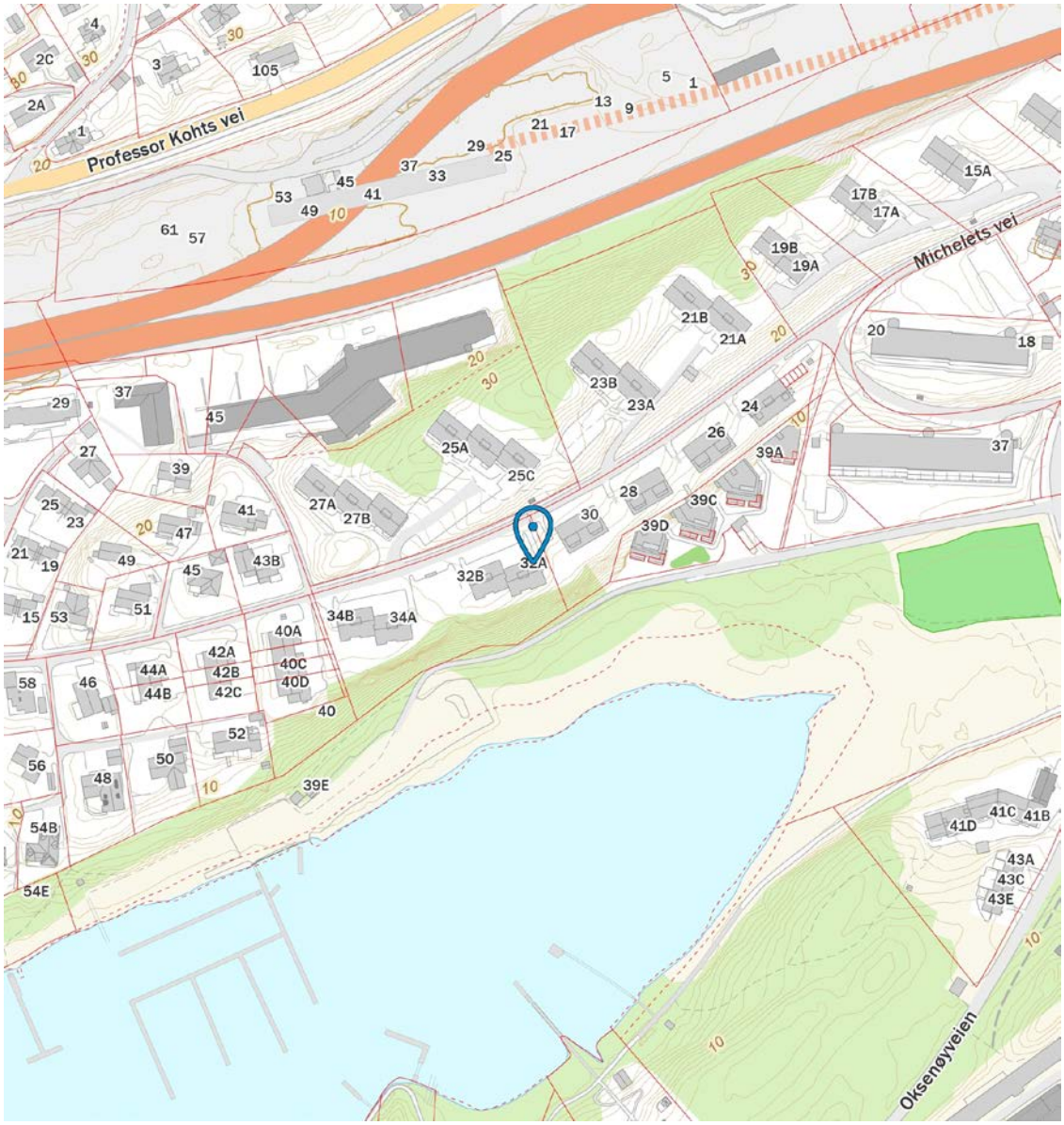


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



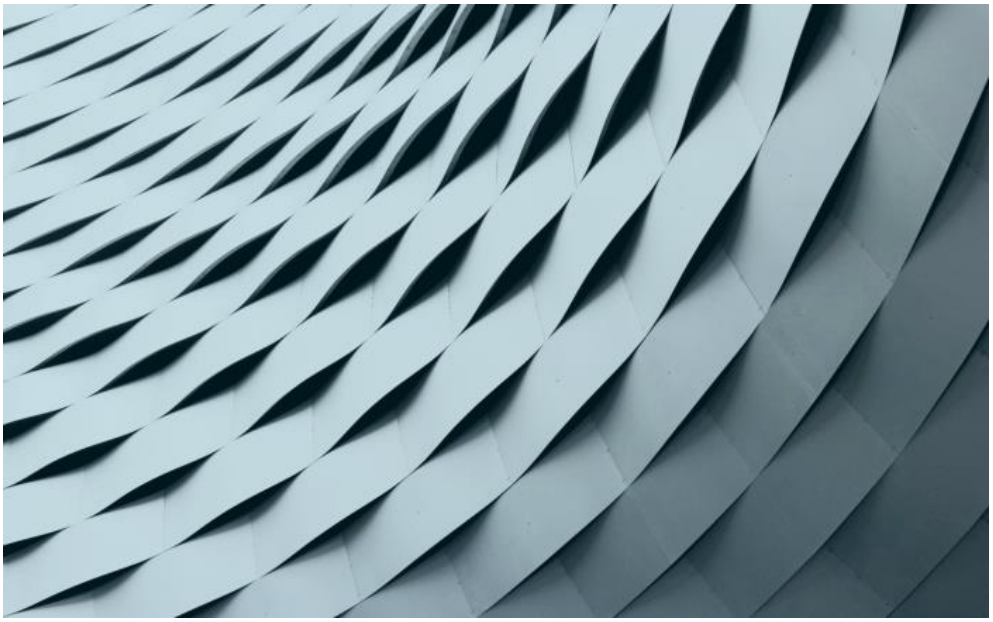


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Michelets vei 32A , 1368 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 14, bnr. 550
Aksjenummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2871 **Eiendomsverdi ref nr:** IC2028

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no
950 70 070



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet mellom Stabekk og Fornebu i Bærum kommune.

Sydvendt overbygget balkong med sjøutsikt på 4,4 m².

Eier opplyser om parkeringsplass med El-bil lader.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer 2 boder i 1. etasje på til sammen 7 m².

Leiligheten er pusset opp i 2019-2020 med blant annet følgende oppgraderinger:

- Rehabilitering av bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye himlinger med innfelte LED-downlights.
- Nye gulv med blant annet 1-stav parkett.
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Nye innvendige dører.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

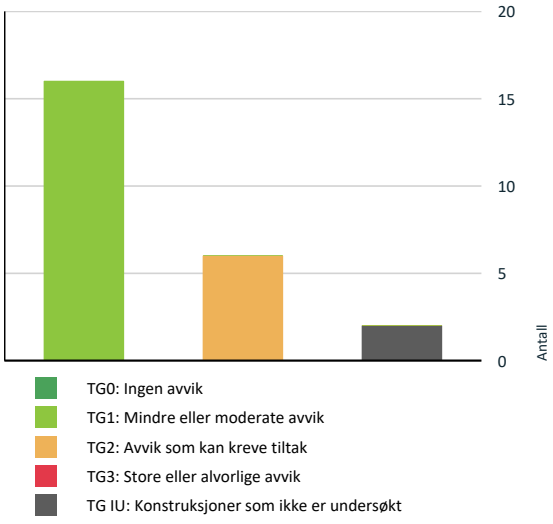
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Planløsningen ble endret i 2019 ved at kjøkkenet ble flyttet og vegg mellom nåværende kjøkken og stue ble fjernet.
Eier opplyser i tillegg at tiltaket er byggemeldt og at det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger samsvarserklæring for arbeid i egen bolig men mangler for deler av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boligblokk over 3 etasjer med opprinnelse fra 1961.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av pusset og malt mur. Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 1985.

Vurdering av avvik:

• Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og vinduer har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vinduet i spisestuen har feil med hengsel og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.
Vinduet i spisestuen bør skiftes ut eller repareres.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 40 dB.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 1986.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør med tilstandsgrad basert på alder. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og balkongdøren har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong på 4,4 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med stikkontakter og gulv med kunstgress.

Vurdering av avvik:

• Balkong med alder og bruksslitasje.

• Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eier opplyser at utskifting og vedlikehold er Boligselskapets ansvar.

• Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang. Heldekkende teppe på hovedsoverommet.
Gulvoverflater for øvrig består av 1-stav eikeparkett.
Det er opplyst om elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og nye gulvoverflater i 2019.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Eier opplyser om nymalte overflater og oppgraderinger i 2019.
Nye 2-lag gipsplater på veggen mot nabo i stuen og 1-lag gipsplater på vegger mot nabo og oppgang på hovedsoverommet.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i hele leiligheten sett bort fra på hovedsoverommet.

Radon

Beskrivelse

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister fra 2019.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Garderobeskap med innredning og innvendig belysning på soverommene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2019 i regi av Dyktig Håndverker AS.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Membraner på bad har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje med glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er i tillegg rehabilitert i 2019 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med Ikea skrog og Noremax fronter.
Laminat benkeplater fra Kvik med planlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Eier opplyser om nye termostater i 2020.
Det er 3 radiatorer i stue/kjøkken og en på hvert soverom.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin i garderobeskap på soverom 2.
Det er montert automatisk vannstoppventil.

⚠ 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.

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

Beskrivelse
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 32 A.
Det er 5 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Eier er elektriker og har tillatelse til å utføre arbeid på egen bolig.
Lysstyring med Xcomfort smarthusløsning.
Det er i tillegg opplyst om følgende oppgraderinger:
- Nytt El-anlegg på bad i regi av Dyktig Håndverker AS i 2020.
- Nytt El-anlegg for øvrig i regi av eier sett bort fra 2 kurser i 2019.
- Oppgradert sikringsskap i regi av Boligselskapet i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger samsvarserklæring for arbeid i egen bolig men mangler for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæring om mulig.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Kabel TV og bredbånd. Porttelefon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

• Det foreligger samsvarserklæring for arbeid i egen bolig men mangler for deler av det elektriske anlegget.

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæring om mulig.

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

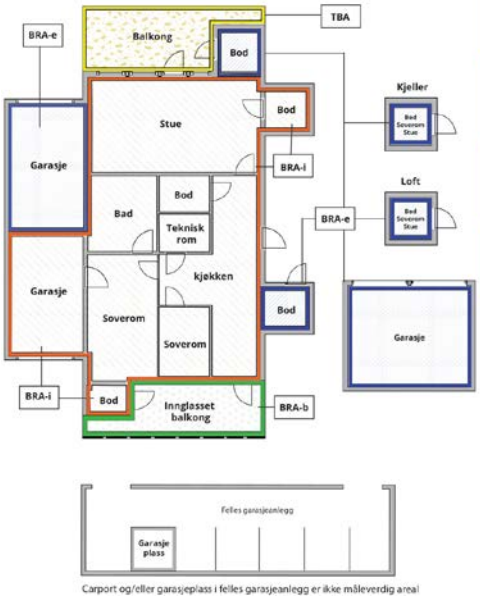
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64			64	4
1. Etasje		7		7	
SUM	**64**	**7**			**4**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
1. Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder 2 boder i 1. etasje merket nr. 203 på til sammen 7 m².
Boder som ligger utenfor 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 boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Planløsningen ble endret i 2019 ved at kjøkkenet ble flyttet og vegg mellom nåværende kjøkken og stue ble fjernet.
Eier opplyser i tillegg at tiltaket er byggemeldt og at det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Mads Martin Nordkvelde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	550		0	6204.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Hjemmelshaver
Holtet Boligselskap 1 AS

Kommentar
Arealet er felles for hele Boligselskapet som har hjemmel til eiendommen.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203/Holtet Boligselskap 1 AS	934382870	203		Mads Martin Nordkvelde

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet mellom Stabekk og Fornebu i Bærum kommune.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 6205 m² som tilhører Boligselskapet.

Parkering
Parkeringsplass med El-bil lader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.10.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.10.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	30.10.2026	
3	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 fuktinnhold 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.

AREAL

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Nordkvelde, Mads Martin
07.11.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mads Martin Nordkvelde

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Michelets Vei 32A
1368 Stabekk

3201-14/550/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Dyktighåndverker AS

   Beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er gjort nytt med dokumentasjon.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det ene vinduet er defekt og kan ikke åpnes. Ser fint ut visuelt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Varmtvannsberedere i teknisk rom er reparert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørleggervakta

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ventiler på vvb i felles område.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Atom elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Trukket om rørledninger. Og jordet hele leiligheten. 2 kurser er ikke trukket om. Steketopp og 10A eksisterende kurs.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Ingen konkrete planer per dags dato. Men er behov for oppgradering av balkonger og fasade.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Oslo Byggmester Service AS

   Beskrivelse av arbeidet: En vegg er fjernet av godkjent firma og meldt til kommunen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser i entré og parkettgulv, ny kjøkkeninnredning og overflate oppusset og gipset. Nedsenket tak i deler av leilighet for støydemping og belysning. Gjort av eier.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

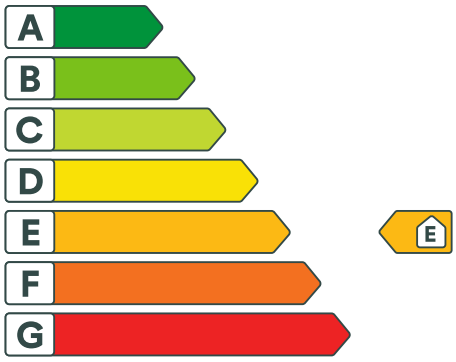
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Michelets vei 32A, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380933**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6687792**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **550**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **238,25**

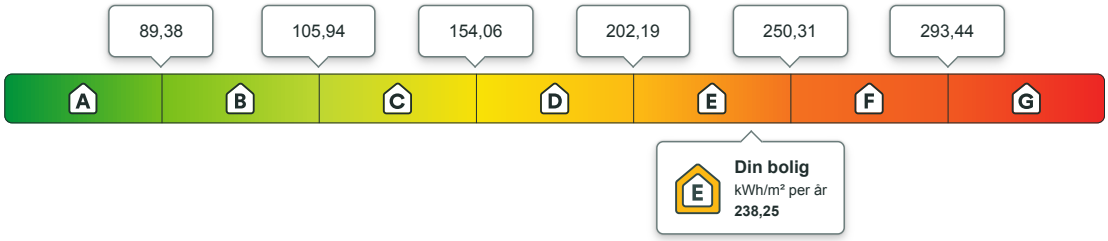
Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 134,95	**236,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Michelets vei 32A, 1368 STABEKK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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.

HUSORDENSREGLER
for
HOLTET BOLIGSELSKAP 1 AS

Reglene under er satt opp for å sikre beboerne orden, ro og trivsel. Dessuten skal de sikre selskapets (og dermed beboernes) verdier mot ødeleggelse ved uvettig behandling. Når reglene blir fulgt, sikres vi best mulige naboforhold.

Ved utleie er aksjonærene pliktige til å påse at leieboere blir orientert om husordensreglene og innretter seg etter disse.

1. Alminnelige ordensregler

1. Private eiendeler skal oppbevares i hver enkelt leilighets tilhørende boder.
   I trapperom, ganger og andre fellesarealer er det ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler.
   i. Styret kan unnta spesifikke eiendeler fra denne regelen etter søknad fra beboere, men kun for 1 år om gangen..
2. Sportsbodene er forbeholdt ski, sykler, boligselskapets hageredskaper og lignende.
3. Parkering av kjøretøy er ikke tillatt andre steder enn på dedikerte parkeringsplasser. Gjester av beboere skal parkere på plassene som er satt av til gjesteparkering – plass nr. 301, 302, 303,304 og 305
4. Lufting av sengetøy og annet skal ikke gjøres ut av fasadevinduene mot Michelets vei. Risting av tøy, matter, tepper og lignende i trappeoppgangene er ikke tillatt.
5. Flaggstenger, plattinger, levegger, markiser og andre faste installasjoner må ikke settes opp uten godkjenning av sittende styre.

Dørene til kjeller og sportsbod skal alltid være låst. Slukk alltid lyset i de rommene det ikke er montert sensorstyrt belysning.

2. Regler om ro i leiligheten

1. Enhver beboer har plikt til ikke å forstyrre naboene med unødig støy.
2. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00 - 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
3. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal dette varsles med et nabovarsel som henges opp over postkassene/oppslagstavle minimum tre dager før arrangementet.
   I alle tilfeller skal det være ro etter klokken 01:00.
4. Støyende renoveringsarbeider skal også varsles med minimum tre dager før oppstart, og det tillates i tidsrommet:
   Hverdager klokken 07:00 – 20:00
   Lørdager klokken 10:00 – 18:00

5. Det tillates ikke renoveringsarbeider som støyer på Søn- og helligdager
6. Dersom beboere har vaskemaskin i egen leilighet, skal vaskeritidene i pkt. 5.1 følges.
7. Det forutsettes at enhver beboer evner å bruke skjønn og sunn fornuft i forhold til et hyggelig naboskap.

3. Søppel

1. Husk å sortere søppelet, og kast dette i respektive søppelkonteinere. Legg sammen papp.
   Matavfall skal alltid kastes i grønne poser delt ut av kommunen eller i bioposer som kjøpes i butikken.
2. Det er forbudt å kaste risikoavfall, dette må fjernes av hver enkelt på en miljøstasjon.

4. Renhold

1. Beboerne plikter å holde fellesarealene rene og dette skal gå på omgang basert på liste som organiseres av styret.

5. Vaskeri

1. Vasketid

Formiddag: klokken 07:00 – 15:00
Ettermiddag: klokken 15:00 – 22:00
Lørdag er det åpent for korttidsvask for alle beboere
Søndag er det åpent for korttidsvask for alle beboere etter kl. 13:00

Vaskeriet skal ikke benyttes utenom disse tidsrommene.

Dette for å begrense støy som de som bør i nærhet til vaskeriet.

2. Reservasjon

Bruk tavlen for å reservere vasketid
Vask om formiddagen om du har mulighet (mer etterspørsel om ettermiddagen)
Man kan kun stå oppført med maksimalt 2 økter om gangen.
Dersom ingen står oppført, kan vaskeriet brukes til korttidsvask. Dersom man i denne perioden planlegger å vaske flere vasker må navn føres opp på tavla.
Det må utvises fleksibilitet mht. tørking av tøy.
Det er anledning å tørke noe tøy utover vasketiden (ikke etter at det er tørt).

3. Annet

Rengjør maskinen/såpeskuffen etter eget bruk
Tøm lofilteret på tørketrommelen etter bruk.
Dersom det henger tørre klær i tørkeskapet – og det er fullt, er det anledning å legge disse pent sammen på benken.
Bordet i vaskerommet er **kun for rent tøy.**

Tørkeskapet må ikke skitnes til med skittent tøy e.l.
De eldre vaskemaskinene kan benyttes til vask av tøy av stor størrelse.

6. Lufting

1. Vinduene i fellesområdene må ikke settes opp uten at krokene er festet, og de må lukkes igjen av de som har åpnet dem når den som åpnet det ikke lenger har oppsyn over vinduet.
2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør for å bli kvitt matos og lignende fra leilighetene.
3. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannledninger, radiatorer mv. ikke fryser.

7. Bruk av leiligheter

1. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboere står til ansvar for å fjerne snø og is fra denne
2. Ved maling av vinduer utvendig skal maling med de fargekodene styret bestemmer benyttes.
3. Bruk av grill på balkonger må utføres med forsiktighet og av hensyn til andre beboere. Det er kun tillatt med el- eller gassgriller på balkongene og man bør ha brannslukkingsspray/brannteppe ved grillen i tilfelle ukontrollert brann oppstår.

8. Kontroll med skadedyr

1. Beboere må straks melde fra til sittende styre dersom skadedyr som for eksempel veggedyr, kakerlakker eller lignende oppdages.
2. Er det påvist at slike skadedyr finnes, skal beboeren rette seg etter de pålegg som blir gitt av styret eller skadedyrutrydningsfirmaet som velges.
3. Alle kostnader for bekjempelse av skadedyr belastes gjeldende beboer, med mindre uforskyld oppdages.

9. Hagearbeid, snørydding og generelt vedlikehold av fellesarealer

Selskapet har ikke vaktmester tilknyttet. Det er derfor et felles ansvar å besørge for eksempel skifting av lyspærer, strøing, snømåking, plenklipping osv. Slikt arbeid er alle beboeres ansvar – på lik linje, og det er nødvendig med en aktiv innstilling til å bidra hos alle.

10. Brannvern

1. Beboere er pliktet til å vedlikeholde brannvernutstyr i leilighetene. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av beboer ved at batteri skiftes hvert år og testes fra tid til annen. Det anbefales at dette gjøres hver 1. desember, ifm. Røykvarslernes dag.

2. Brannslukningsapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Hvert 5 år skal det gjennomføres kontroll av faglig personell på brannvernutstyr, det er beboere sitt ansvar at dette overholdes.

   Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Vedtekter

for

Holtet Boligselskap 1 AS Org nr: 934 382 870

Vedtatt den 8. juni 2006, med seneste endringer, og sist den **28.03.2019**

§ 1 NAVN OG FORMÅL

1.1 Selskapets navn er **Holtet Boligselskap 1 AS**.

1.2 Selskapets beliggenhet er i Bærum kommune med forretningsadresse i Oslo.

1.3 Selskapets aksjekapital er kr 100.000,- fordelt på 25 aksjer, der hver aksje er på kr 4.000,- lydende på navn og fullt innbetalt.

1.4 Selskapets formål er overtagelse og drift av eiendommen gnr 14, bnr 550 i Bærum kommune.

1.5 Hver aksje gir, sammen med andelsobligasjon i selskapets eiendom, rett til leie av leilighet i bygget. Andelsobligasjonens størrelse er beregnet i forhold til de tilhørende leiligheters størrelse. Mellom Selskapets og aksjonærene skal det opprettes enslydende leiekontrakter hvis tekst skal være vedtatt av generalforsamlingen. Selskapet kan ikke si opp leieforholdet så lenge leieren eier aksje og andelsobligasjoner som fastsatt for vedkommende leilighet, og for øvrig oppfyller sine forpliktelser etter leieavtalen.

1.6 **Felleskostnader**.
Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Størrelsen på beløpet reguleres minst i h.h.t. konsumprisindeksen hvert år. Styret kan fravike dette prinsippet hvis det foreligger særlige grunner.

§ 2 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

2.1 Om ikke annet følger av loven her, kan borettslaget bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gis meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende etter denne loven til andelseier, dersom andelseier uttrykkelig har godtatt dette.

2.2 Når en andelseier skal gi meldinger og annet etter denne loven til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

§3 HOVEDREGEL OM EIE AV ANDEL

3.1 Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Styret kan fravike dette og godkjenne såfremt særlige forhold er til stede.

3.2 **Godkjenning av ny andelseier**.
Ny andelseier skal godkjennes av laget, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for gitt. Ny andelseier har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.3 Forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil godkjenning av ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.4 **Gebyr for eierskifte**.
For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag av den som avhender andelen på opptil fire ganger rettsgebyret.

3.5 **Pålegg om salg**.
Er en andel ervervet i strid med § 3. 1- 2, kan laget kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd blir reist innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal kravet om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Instruksene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste budet som kan godtas, gjelder ikke ved tvangssalg etter paragrafen her.

3.6 Boligselskapet opererer ikke med forkjøpsrett.

§ 4 HOVEDREGEL OM BORETTEN

4.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesareal til det de er tenkt brukt til.

4.2 Sameie i andel.
Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv

§ 5 OVERLATELSE AV BRUK (UTLEIE)

5.1 Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, ut over det som følger av pkt 5.4 a – d.

5.1.1 For å kunne overlate bruken av leiligheten etter §§ 5.2 og 5.3 må leiligheten være registrert på aksjeeier som primærbolig i samsvar med skatteetatens bestemmelser.

5.2 Overlatelse av bruk når aksjeeieren selv bo i boligen.
En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruk av deler av boligen til andre.

5.3 Overlatelse av bruk for opp til tre år.
Hver leilighet kan leies ut inntil tre år sammenhengende under forutsetning av at eier av leiligheten har bodd i leiligheten i minimum ett av de siste tre årene, samt at forespørsel om utleie sendes til sittende styre for godkjenning før iverksetting av utleie. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

5.4 Overlatelse av bruk med særlig grunn.
Aksjeeier kan ellers, med godkjenning fra styret, overlate bruk av hele boligen dersom:

a) Aksjeeier er en juridisk person.

b) Aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

c) Et medlem av husstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller er fosterbarn av aksjeeier eller aksjeeiers ektefelle.

d) Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

5.5 Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellet som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

5.5.1 Søknad om godkjenning. Har styret ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknad er kommet fram til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

5.6 Aksjeeiers ansvar.
Overlatelse av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter i forhold til styret.

Aksjeeier som er juridisk person, skal peke ut en fullmektig som kan ta imot meldinger fra styret om bruk av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person.

Fysisk aksjeeier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han eller henne, så lenge aksjeeieren har overlatt bruk av boligen til andre.

5.7 Pålegg om flytting

5.7.1 Blir bruken overlatt i strid med reglene i paragrafen her eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan styret pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

5.7.2 Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller slik at det er alvorlig til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse skal settes frem for tingretten. Dersom det innen frist etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendinger mot fravikelse som ikke er klart grunnløse, skal kravet om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

§ 6 BRUK AV BOLIGEN OG EIENDOMMEN

6.1 Andelseier skal behandle boligen og fellesarealene pent. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.2 En andelseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

6.3 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

6.4 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe eller støy for de andre brukerne av eiendommen. Såfremt en aksjonær i aktuell oppgang kan dokumentere sjenanse ved dyreholdet kan dette nektes.

6.5 Private eiendeler kan utelukkende oppbevares på egen anvist plass eller på dertil innrettet fellesareal. Styret kan uten forvarsel fjerne private eiendeler som står på fellesareal, både innendørs og utendørs. Fjerning vil skje på eiers egen regning. Dette gjelder både for tidligere leietaker og for nåværende leietaker.

6.6 Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer på annet enn lettvegger, uten å konsultere bygningsteknisk rådgivende ingeniør. Godkjent rapport må forelegges styret.

6.7 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Andelshaver har kostnads- og vedlikeholdsansvar for vinduer og verandadører, samt omramming av disse, som tilhører leiligheten. Andelshaver plikter å påse at bygningen ikke forringes hvis skade/råte oppdages og informere styret for videre avklaring. Styret har allikevel ansvar for å påse at bygningsmassen holdes vedlike og ikke forringes. Dersom andelshaver motstrider eventuelle pålegg, skal det foreligge en kyndig vurdering fra fagpersonell før evt. Tiltak settes i arbeid på andelshavers regning.

§ 7 BOLIGSELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

7.1 Laget skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden er en følge av mislighold fra en annen enn andelseier.

7.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal holdes ved like av laget. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

7.3 Andelseier skal gi tilgjengelighet til boligen for utførelse av arbeid som nevnt i første og andre ledd, og for ettersyn i forbindelse med slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

7.4 All beskjæring og hogst av trær på boligselskapets eiendom skal behandles på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. Styret kan fravike denne bestemmelsen hvis sikkerhetsmessige hensyn tilsier at det er nødvendig.

§ 8 SALGSPÅLEGG FRA LAGET

8.1 Dersom andelseier til tross for advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseier å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 7.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

8.2 Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-8, andre ledd.

8.3 **Fravikelse**.
Oppfører andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om salg. Kraves skal settes frem for tingretten.

8.4 Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal kravet om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

§ 9 GENERALFORSAMLING

9.1 Myndighet.
Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.

9.2 Møterett.
Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggs-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.2.1 Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede dersom ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9.3 Fullmektig. Rådgiver.
En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

9.3.1 Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9.4 Møte i generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling.

9.4.1 Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes tatt opp.

9.4.2 Spørsmål om godkjenning av årsregnskap og årsberetning skal alltid tas opp og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen.

9.4.3 Årsregnskap, årsberetning og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamling, sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9.5 Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig sier hvilke saker de ønsker tatt opp.

9.6 Innkalling til generalforsamling

9.6.1 Generalforsamlingen skal kalles inn av styret. Innkalling skal være sendt minst åtte dager og høyst 20 dager før møtet skal holdes. Det kan om nødvendig kalles inn til ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

9.6.2 Dersom styret ikke kaller inn til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i generalforsamlingen, skal tingretten så snart det er mulig og på lagets bekostning kalle inn dersom et styremedlem, forretningsfører, revisor eller andelseier krever det.

9.6.3 Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. I vedtektene kan det fastsettes at innkallingen i stedet, eller i tillegg, skal skje på annen måte. Andelseiere som ikke bor i laget, skal i alle tilfelle ha skriftlig innkalling.

9.7 Saker som skal tas med i innkallingen

9.7.1 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart oppgitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet vare tatt med i innkallingen.

9.7.2 Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 8.6.1.

9.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle
Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlige lovinstrukser. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

9.8.1 Den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling.

9.8.2 Det blir valgt styremedlemmer der noen står på valg.

9.8.3 Det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre fremlegg som er gjort i møtet.

9.9 Møteregler. Møteledelse. Protokoll

9.9.1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

9.9.2 Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og over alle vedtak som blir gjort der. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én andelseier, som generalforsamlingen skal velge blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

9.10 Stemmerett. Habilitet
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseierne har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare bli avgitt én stemme.

9.11 Flertallskrav

9.11.1 Vedtak i generalforsamlingen krever flertall av de stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd bestemme at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt. Det kan bestemmes andre flertallskrav i vedtektene.

9.11.2 Dersom stemmetallet står likt skal saken avgjøres ved loddtrekning, om ikke annet følger av vedtektene.

9.11.3 Endring av vedtektene krever to tredjedeler av de stemmene som er gitt. I vedtektene kan det bestemmes strengere flertallskrav.

9.12 Misbruk av myndighet.
Generalforsamlingen kan ikke gjøre noe vedtak som gir visse andelseiere eller andre en urimelig fordel som vil være til skade for andre andelseiere eller for laget.

§ 10 STYRET
Laget skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer, herav en styreformann (styreleder), en nestformann (nestleder) og en (to) styremedlemmer. Styret skal dessuten bestå av to varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

10.1 Valg av styremedlemmer
Generalforsamlingen skal velge styreformann, styremedlemmer og varamedlemmer til styret.

10.2 Tjenestetid. Avsetting.

10.2.1 Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, og på en slik måte at ikke hele styret er på valg samtidig. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

10.2.2 Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og den som har valgt styremedlemmet, skal ha rimelig forhåndsvarsel.

10.2.3 Et styremedlem kan avsettes av den som har valgt styremedlemmet.

10.2.4 Vederlag. Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen.

10.3 Styremøte.
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret blir kalt sammen.

10.4 Vedtak

10.4.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

10.4.2 Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må allikevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

10.5 Møteledelse. Protokoll

10.5.1 Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

10.5.2 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmene.

10.6 Oppgaver for styret.
Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

10.7 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilstanden i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

10.8 Inhabilitet. Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10.9 Representasjon og fullmakt

10.9.1 Styret representerer laget utad og signerer for foretaksnavnet. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å signere for foretaksnavnet. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

10.9.2 Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen.

§ 11 REVISJON

Et borettslag skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret velger revisor.

11.1 **Revisjonsmelding.** Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før den ordinære generalforsamlingen.

§ 12 TAUSHETSPLIKT

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag skal hindre at uvedkommende får tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i laget om personlige saker. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen rettkommen interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelig.

§ 13 TVISTER

Avtale om at tvist mellom andelseieren og laget skal avgjøres ved voldgift eller med endelig virkning ellers av et organ utenom domstolene, er bare gyldig dersom avtalen er gjort etter at tvisten oppstod.

§ 14 BEKJENTGJØRELSER

Bekjentgjørelse til aksjonærene skjer ikke i offentlige nyheter.

§15 EL-BILLADING

15.1 Formålet med reglene om el-billading er å sikre at all lading skjer på en trygg måte, samt en rettferdig fordeling av utgifter knyttet til dette.

15.2 Lading av elbil på aksjeselskapets parkeringsplasser tillates bare via felles infrastruktur for lading.

15.3 Hvilke ladebokser og tilkoblinger o.l. som kan benyttes tilligger styret og bestemme.

15.4 Ladebokser og installasjon skal leveres og monteres av firma bestemt av styret.

15.5 Installasjon, bruk og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker.

15.6 Alle drifts- og vedlikeholdskostnader av felles infrastruktur betales av brukerne i fellesskap ved at det betales en kWh-pris stipulert av aksjeselskapets styre. Denne prisen er satt sammen av energi- og nettledd, samt alle avgifter til staten og påslag for drift og vedlikehold.

15.7 Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.

15.8 Lading av el-bil fra andre kontakter enn ladeboks, er ikke tillat og vil være et brudd på husordensreglene, med de reaksjoner det medfører.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Holtet boligselskap 1 AS		**Vår ref.:**	821/2	**Fødselsdato eier:**	23.01.1979
Michelets vei 32 A		**Type:**	Bolig AS		
1368 STABEKK		**Eiere:**	Mads Martin Nordkvelde		
Organisasjonsnr:	934 382 870	**Aksje:**	2	**Aksjeboenhetsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 010**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 577
	Avdrag felleslån	230
	Renter felleslån	433
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/bredbånd	672
	Trappevask/fellesområder	98

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 116**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	5 577
	Avdrag felleslån	230
	Renter felleslån	433
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/bredbånd	778
	Trappevask/fellesområder	98

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	95 956	Gjeld siste årsoppg.:	97 941
Klient ajourf. lån:	2 236 595,06	Klient gj. s. årsoppg.:	2 282 863

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364990077, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.10.2026: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 23.10.2026: 2 236 595

Andel av saldo: 95 957

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2046)

lån med flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Helge Jørgenvaag
Adresse:	Micheletsvei 34 B
Postnr/-sted:	1368 STABEKK
Telefon:	Mob.: 99234730
E-post:	holtetboligselskap@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Boligopplysninger:

Holtet boligselskap 1 AS	**Vår ref.:**	821/2	**Fødselsdato eier:** 23.01.1979
Michelets vei 32 A	**Type:**	Bolig AS	
1368 STABEKK	**Eiere:**	Mads Martin Nordkvelde	
Organisasjonsnr: 934 382 870			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	97 941	Andre inntekter:	573
Annen formue:	16 542	Utgifter:	5 556		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	4 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	2	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961		
Gårds/bruksnr:	14/550		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6208

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586993

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det er ingen intern forkjøpsrett i boligselskapet.

Alle leil. har 1 parkeringsplass hver, det er i tillegg noen gjesteplasser.

Kostnader for trappevask ligger på felleskostnadene som tillegg.

Det er obligasjon tilhørende aksjene. Usbl besitter ikke alle disse. Usbl har bedt om mortifisering av de uten obligasjon, for å fremskaffe nye. Oppdateres når dette er gjennomført. Eierskifte er på saken.

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

TV/Bredbånd: Selskapet har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Holtet boligselskap 1 AS	**Vår ref.:**	821/2	**Fødselsdato eier:**	23.01.1979
Michelets vei 32 A	**Type:**	Bolig AS		
1368 STABEKK	**Eiere:**	Mads Martin Nordkvelde		
Organisasjonsnr: 934 382 870				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Michelets vei 32A, 1368 STABEKK
Gnr 14, bnr 550, , i Holtet Boligselskap 1 AS med orgnr.: 934382870 i Bærum kommune.
Oppdragsnr. 6015260069

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6015260069
Sist oppdatert 10.11.2026

Anders Bonesmo
avdelingsleder

Telefon: 924 19 455
E-post: anders.bonesmo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet