

Skytterdalen 7



Velkommen til

Skytterdalen 7



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Sandvika

Lekker og gjennomgående 3-r selveier m sentral beliggenhet - Heis. Garasjeplass. Balkong med utsikt. V.V og fyring inkl.

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	4 040,-
Omkostninger	128 950,-
Totalpris	5 232 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 419,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1996

Megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no


Char-Broil





Kort fortalt

Velkommen til Skytterdalen 7 - En lekker og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med en rolig og skjermet beliggenhet, samtidig som det er sentralt i Sandvika. Leiligheten ligger høyt og fritt, svært usjenert og uten innsyn.

Fremstående kvaliteter:

- Høy og fritt
- Heis til alle plan
- 2 romslige soverom
- Sentral beliggenhet
- Praktisk planløsning
- Gratis gjesteparkering
- Velfungerende sameie
- Biloppstillingsplass i garasjeanlegg
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys
- Kort gange til Sandvika, tog, buss og andre servicetilbud

Velkommen til visning!

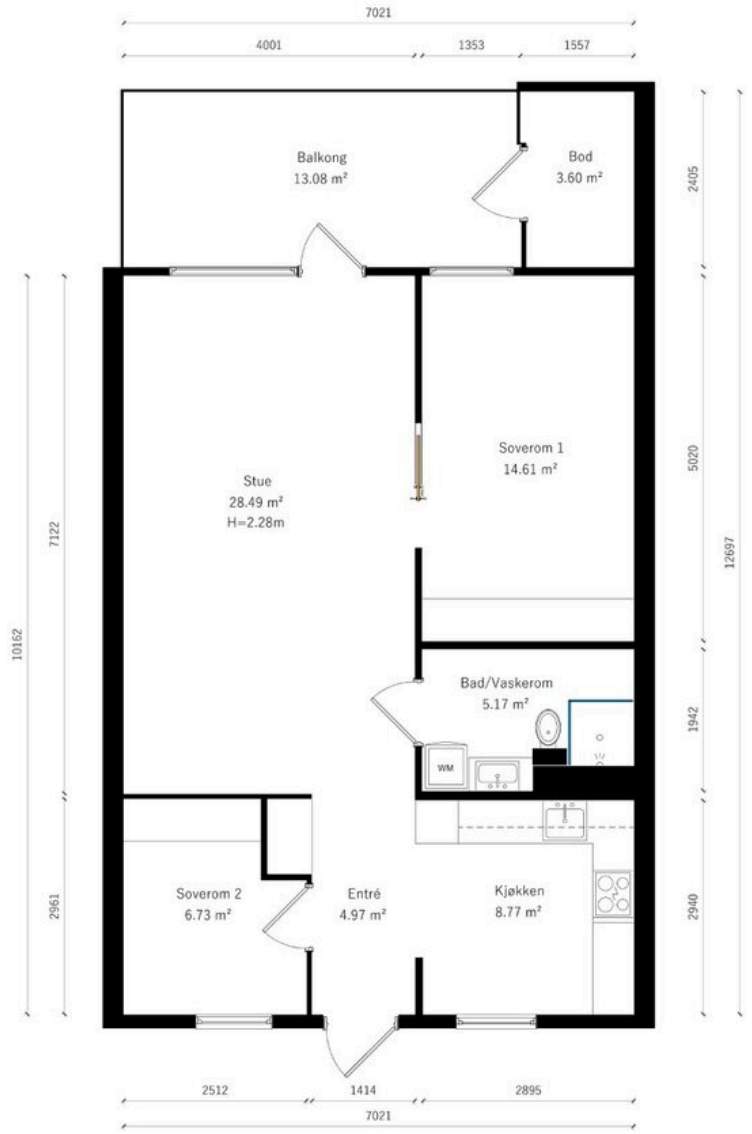
Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue / Spisestue, Bad/vaskerom
BRA-e: 4 kvm. Bod terrasse
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.



Skytterdalen 7

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Skytterdalen 7!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og innbydende 3-roms, i et sentralt og trivelig område i umiddelbar nærhet til Sandvika sentrum og offentlig kommunikasjon (tog og buss). Leiligheten ligger samtidig tilbaketrukket til, med gangavstand til flere skoler og flotte turmuligheter.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med en god intern beliggenhet, og fremstår svært delikat og innbydende.

Leiligheten rom for rom:

Balkong/terrasse:
Overbygget terrasse med betongdekke på 13 m^2. Fast blomsterkasse i betong. Bod. Markise.

Stue:
Stor romslig stue med god plass til møblement som sofa, bord, TV-benk og TV. Blå vegg i sjelden kalkmaling som gir leiligheten et unikt og særegent preg. Fra stuen er det adkomst til hovedsoverommet og baderom. Laminatgulv, senket himling og malt platehimling med downlights.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte høyglans fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Plater over benk. Integrert stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Spisebenk mot vindu. Komfyrvakt.



Bad:
Bad med dusjhjørne med både regn og hånddusj. Servant med underskuffer, speil innmurt i flis over servant. Høyskap. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv. Avtrekksventil på vegg.

Sov 1:
Romslig hovedsoverom med vindu ut mot balkong. Stor skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Fastmontert bokhylle.

Sov 2:
Her er det god plass til bl.a. seng og skrivebord. Stor skyvedørsgarderobe med plass til oppbevaring. Vindu ut mot svalgang.

Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg med automatisk port, samt en bod i tilknytning til garasjeplassen i kjelleren.
















AEG











Ditt nye nabolag!

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt like utenfor Sandvika sentrum. Det er umiddelbar nærhet og kort gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud Sandvika har å by på, samt kort vei til sjøen og flotte turmuligheter.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Sandvika sentrum byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Aktivitet og fritid:
Flotte turområder langs Sandvikselven, og kystsi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kun en spasertur til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv på sommerstid. Kadettangen er en fantastisk badestrand som er svært populær for både store og små. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei opp til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne alpinbakker på vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. SATS og Fresh Fitness.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon i området. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til nærmeste bussholdeplass, Evje, med avganger mot bl.a. Sandvika, Bekkestua, Oslo, Kolsås og Rykkinn. Det er for øvrig kun ca. 10 minutters gange til Sandvika stasjon, som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog i flere retninger. Fra Sandvika togstasjon tar det ca. 10-12 minutter inn til Oslo sentrum.



Barnehager og skoler:
Leiligheten sokner til Evje barneskole (1.-7 trinn) og Gjettum ungdomsskole (8.-10 trinn). Sandvika videregående ligger kun få minutters gange fra leiligheten, og det er også kort vei til Valler videregående. I tillegg finnes det flere barnehager i området, både private og kommunale. Epleskogen barnehage og Skogholtet barnehage ligger begge i gåavstand fra boligen.

Skytterdalen 7

Nabolaget Sandvika - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.)	335 elever, 24 klasser	13 min 0.9 km
Jong skole (1-7 kl.)	348 elever, 16 klasser	25 min 1.7 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	306 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	329 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	14 min 1 km
Sandvika videregående skole	460 elever	14 min 1 km

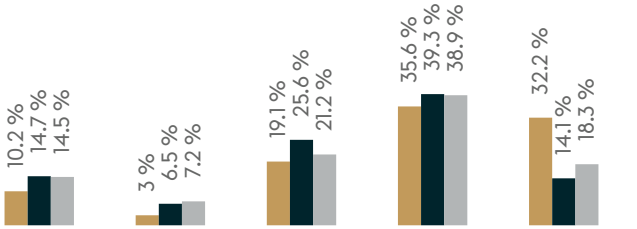
Offentlig transport

Evje	Totalt 11 ulike linjer	8 min 0.5 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	14 min 1 km
Gjettum	Linje 3	6 min 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.4 km
Oslo Gardermoen		51 min

Barnehager

Epleskogen barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min 0.3 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å...	165 barn	16 min 1.1 km
International Montessori barne...	23 barn	19 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Sandvika park aktivitetsanlegg	11 min
Valler videregående	15 min
FitnessRoom Sandvika	12 min
Mudo Sandvika	15 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Informasjon

Skytterdalen 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0133/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83, bnr 59, snr 18 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Lars Ola Bakstad
Hege Bakstad

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
4 040,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 104 040,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 232 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 245 690,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue / Spisestue, Bad/vaskerom
BRA-e: 4 kvm. Bod terrasse
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig bod på balkong er ført opp sm BRA-E. Bod ved garasje er ført opp Som BRA-E. Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold

Leiligheten rom for rom:

Balkong/terrasse:
Overbygget terrasse med betongdekke på 13 m². Fast blomsterkasse i betong. Bod. Markise.

Stue:
Stor romslig stue med god plass til møblement som sofa, bord, TV-benk og TV. Blå vegg i sjelden kalkmaling som gir leiligheten et unikt og særegent preg. Fra stuen er det adkomst til hovedsoverommet og baderom. Laminatgulv, senket himling og malt platehimling med downlights.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte høyglans fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Plater over benk. Integrert stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Spisebenk mot vindu. Komfyrvakt.

Bad:
Bad med dusjhjørne med både regn og hånddusj. Servant med underskuffer, speil innmurt i flis over servant. Høyskap. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv. Avtrekksventil på vegg.

Sov 1:
Romslig hovedsoverom med vindu ut mot balkong. Stor skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Fastmontert bokhylle.

Sov 2:
Her er det god plass til bl.a. seng og skrivebord. Stor skyvedørsgarderobe med plass til oppbevaring. Vindu ut mot svalgang.

Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg med automatisk port, samt en bod i tilknytning til garasjeplassen i kjelleren.

Standard

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en lys og innbydende 3-roms, i et sentralt og trivelig område i umiddelbar nærhet til Sandvika sentrum og offentlig kommunikasjon (tog og buss). Leiligheten ligger samtidig tilbaketrukket til, med gangavstand til flere skoler og flotte turmuligheter.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med en god intern beliggenhet, og fremstår

svært delikat og innbydende.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Følgende er gjort med egeninnsats fra nåværende eier: Vi byttet toalett sisterne i 2023. Avløpsrøret under vask(ikke i vegg) ble byttet i 2024 grunnet feil fall og antatt vakuum i avløpet, ventil ble satt på. Dør til bad byttet med egeninnsats i 2024 med utgående dør og luftespalte. Badet ble pusset opp rundt 2018 av tidligere eier. Usikker på omfanget, og
har ingen informasjon om hvordan dette ble utført (faglært/ufaglært eller egeninnsats).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble taket over inngangspartiet skiftet ut. Dette ble utført via styret, og vi vet ikke om dette var faglært/ufaglært eller egeninnsats. Tidligere eier har lagt fliser på leilighetens balkong gulv, som er en del av boden i leiligheten. Dette er beskrevet av forrige eier som gjort av et lokalt firma.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt under bad ble det på egeninnsats byttet avløpsrør til vask for bedre fall. I vinteren 2023-2024 installerte sameiet vannmålere på radiator og vannrør, dette ble gjort av et firma i regi av sameiet. Dette er beskrevet som trådløse målere.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Nåværende eier har ingen innsikt om endringer av forrige eier var forbundet med noe søknadspliktig. Forrige eier pusset opp alle flatene i leiligheten i sitt eie, dette inkluderer alle gulv, et senket tak med spotter, tilnærmet alle veggflater, balkongdør, det nevnt under egenerklæring for bad, kjøkken, garderober på begge soverom. Noen vegger ble flyttet
slik at leiligheten er mer åpen og har større stue sammenlignet med de andre leilighetene. Det er nåværende eiers forståelse at noen endringer er gjort i strøm, men har ingen kunnskap om papirer rundt de endringene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbil-lader på garasjeplassen tilhørende denne leiligheten i 2023. Usikker på firma som ble brukt, men dette ble bestilt via styret som har en avtale med installering av nye ladere og vedlikehold av nettet + laderne.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: På badet er noe bruksslitasje på gulvfliser, noe ujevne skjøter rundt flisene på toalettkasse. Noe slitt dusjarmatur. Ingen kjente feil ved bad utover dette.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Ingen feil med drenering, men når det regner renner det vann gjennom parkeringsgarasjen i U2. Dette var, så vidt vi har forstått det, planlagt slik før bygging. Bodene som tilhører parkeringene er ikke berørt av dette vannet, og vi har aldri opplevd fukt, sopp eller råteskader på tingene vi har oppbevart i boden. Oppleves som godt ventilert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vindu på det største soverommet går noe tregt. 2 vinduer mangler plastikkdeksel for ventilasjon i vinduet etter oppussing av forrige eier.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Var noe sakte i avløp på badet i en liten periode 2024, derfor ble avløpet som beskrevet under annen seksjon utbedret i tillegg til avløpsrensemiddel. Ingen feil opplevd i etterkant av dette.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2022.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover byggeprosjektet som foregår nedenfor blokken. Vi har ansett at det prosjektet vil gi nærområdet et løft siden det skal ha næringsareal på bakkeplan, og det ligger i planene slik vi har forstått det, at prosjektet skal bygge en bro direkte over til parken, så det vil være lettere tilgang til denne.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Byggeprosjektet pågår, men det skal være innflytningsklart høsten 2026. Det mest bråkete arbeidet (grunnarbeidet) nærmer seg ferdigstillelse.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Heisen må oppgraderes på et tidspunkt. Dette vil i så fall medføre en høyere fellesgjeld.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

UTVENDIG

Flatt tak tekket med papp eller duk. Bærende vegger i armert betong, og utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige fasader består av teglstein og panel. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30), med dørkikkert og calling-anlegg til gateplan. Balkongdøren er malt, laget av tre og har 2-lags energiglass fra byggeåret. Overbygget balkong i betong med utgang fra stue. Balkongen har fliser som dekke, stikkontakt og lys. Fra balkongen er det tilgang til en utvendig bod med fliser som dekke, lettvegger mot balkongen og mur- og betongvegger på tre sider.

INNVENDIG

Gulvflater består av laminatgulv, veggflater av malte flater, og himlinger av senket og malt platehimling med downlights. Etasjeskiller er av betong. Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

Bad/vaskerom

Badet er fra 1997 og er senere modernisert med flis på flis. Gjeldende byggeforskrift for utførelsen er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. På veggene er det fliser i formatet 60×30 cm, og taket er malt. Det er dimbare spotter som lyskilde. Gulvet har 30×30 cm fliser med vannbåren varme, styrt fra regulator under vasken på kjøkkenet. Badet har Joti plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Badet/vaskerommet har innredning med nedfelt servant, to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil over servanten. Det er veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Dusjhjørnet måler 90×90 cm. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via luftespalte under døren.

Kjøkken

Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet og er innredet med glatte fronter. Det er laminat på gulvet, og veggene er slette og malte. Benkeplaten er i laminat med vask fra Blanco og ettgreps
blandebatteri. Taket er slett og malt, med dimbare spotter og lys under overskapene som lyskilder. Mellom benken og overskapene er det en laminatplate som beskytter veggen. Kjøkkenvinduet slipper inn godt med dagslys. Det anbefales å ettermontere en waterguard for automatisk stenging av vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom, med stoppekraner under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenbenken. Avløpsrørene under vasker og benker på bad og kjøkken er synlige og laget av plast. Disse er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig oppdrift, med tilluft gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduene. Det er radiatorer i de fleste rom, samt vannbåren gulvvarme på badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles anlegg, og oppvarmingen skjer via sentralanlegg tilknyttet fjernvarme. Det er en felles varmtvannsbereder plassert i kjelleren. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere. Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det er også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

_____
Takstmannens vurdering av TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Tekniske installasjoner > Vannledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør i kobber er fra 1997 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet, noen hakk i fliser.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygd sisterne var ikke et krav da badet ble bygget, men er vurdert etter NS 3600 og er derfor gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Utbedring anbefales, da manglende drensåpning kan føre til at eventuelle lekkasjer i sisternen ikke oppdages i tide. Det er også manglende fliser rundt trykknappen på sisternen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
• Rommet har kun naturlig ventilasjon. På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Selger opplyser at følgende punktert ikke medfølger handelen:
- Lyslenke på terrassen
- Bokser/kurver i klesskap/garderobeskap som ikke sitter fast i skapet
- Vegghengt TV i stuen
- Vegghengte hyller i stue (både i tre og i gull)
- Vegghengte nattbord
- Fryser i utebod

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegget/fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 16.400,- pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 419,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv og internett, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr.

Felleskostnader: 2 876,-

Kabel-TV/Internett: 493,-

Strøm elbil: 50,-

totale felleskostnader: 3 419,-

Andre utgifter

- Årlig innboforsikring
- Strøm iht. forbruk

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi er rekvirert, men ikke mottatt. Denne kan sendes i ettertid hvis ønskelig.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Løkkeåsen Boligsameie, orgnr. 979266316

Om sameiet

Sameiet består av 92 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 59 i Bærum kommune.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 4 040,- pr. 31.12.2024

Fellesformue

Kr 14 114,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Kostnader:
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 219 049.
Dette er kr 459 749 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt strøm- og fjernvarmepris.

Resultat:
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 249 774 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie de siste årene:
2023: elektronisk vifte i postrommet, pusset ned og malt branndører fra trappehus inn til U1, nytt rekkverk søppelhus, nytt rekkverk deler av utetrappen fra 1 etg til U1, nytt rekkverk på rampe i U2, rettet opp gjerde på nordside,

2022: ny elektrisk dørpumpe i U1, strukket nye ledninger til taklys i søndre del av U1, byttet til større batterier i alarmsentral, ny vifte i bod 27, skiftet alle hengsler på inngangsdør, ombygget rampe i U2, byttet radiomottaker til port i U2, oppgradering av heisalarm, utskiftning av heisdeler, skiftet bevegelighetsfuger på balustraden, veranda og U1, reparasjon av ringepanelet, utskiftning av skumapparater etter 5 år, utbedring av skader i himling U1, befaring med Ødegård og Lund, montering av varme- og varmtvannsmålere.

Fremtidig vedlikehold:
Heisen vår er gammel og er snart moden for utskiftning. Elektronikken er utdatert, og det begynner å bli vanskelig å få tak i reservedeler. Utskiftning av heisen vil etter all sannsynlighet skje i løpet av 2025. Styret er i kontakt med ulike

leverandører, og vil komme tilbake med detaljer om utskiftning, kostnader og finansiering når alle fakta foreligger.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79529901

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 673 kvm (Eiertomt)
Stor og velanlagt tomt omkranser bygningen. Etablert tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Plen, bed, busker og trær. Sittebenker og lekeareal.

Adkomst

Fra Sandvika/ Engervannsveien ta inn Løkkeåstunnelen (ved rundkjøring). Skytterdalen er første vei til høyre etter tunnelen. Nr. 7 er første blokk på høyre hånd. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt til visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt like utenfor Sandvika sentrum. Det er umiddelbar nærhet og kort gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud Sandvika har å by på, samt kort vei til sjøen og flotte turmuligheter.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Sandvika sentrum byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Aktivitet og fritid:
Flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kun en spasertur til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv på sommerstid. Kadettangen er en fantastisk badestrand som er svært populær for både store og små. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei opp til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne alpinbakker på vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. SATS og Fresh Fitness.

Offentlig kommunikasjon:

Det er god offentlig kommunikasjon i området. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til nærmeste bussholdeplass, Evje, med avganger mot bl.a. Sandvika, Bekkestua, Oslo, Kolsås og Rykkinn. Det er for øvrig kun ca. 10 minutters gange til Sandvika stasjon, som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog i flere retninger. Fra Sandvika togstasjon tar det ca. 10-12 minutter inn til Oslo sentrum.

Barnehager og skoler:
Leiligheten sokner til Evje barneskole (1.-7 trinn) og Gjettum ungdomsskole (8.-10 trinn). Sandvika videregående ligger kun få minutters gange fra leiligheten, og det er også kort vei til Valler videregående. I tillegg finnes det flere barnehager i området, både private og kommunale. Epleskogen barnehage og Skogholtet barnehage ligger begge i gåavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2007.
Det foreligger ferdigattest for fjellsikring datert 30.05.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 8 541 m
KPAngittHensyn: Hensyn landskap
KPHensynsonenavn: H550
Delareal: 8 058 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 7 615 kvm
Arealbruk: Park,Nåværende

Kommunedelplaner
Id: 200401
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn: KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.10.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer: Delareal 8 058 kvm
Arealbruk: Boligområde,Nåværende
Delareal: 7 615 kvm
Arealbruk: Park/turvei,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1981002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981002)
Navn: SKYTTERDALEN
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.04.1989
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8913/1981002.pdf
Delarealer: Delareal 7 615 kvm
Formål: Turvei
Feltnavn: F
Delareal: 7 816 kvm
Formål: Blokkbebyggelse
Feltnavn: B2
Delareal: 242 kvm
Formål: Kjørevei

Bebyggelsesplaner:
Id: 1994030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1994030)
Navn: SKYTTERDALEN FELT B2
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.05.1995

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,- (2 første visninger gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 122 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97106664

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Skytterdalen 7

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 83, bnr. 59, snr. 18
Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1313 **Referansenummer:** SP2038

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I familievennlige Skytterdalen 7 finner du denne gjennomgående 3-roms selveierleiligheten, luftig og fritt beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse med tilhørende utvendig og praktisk bod. Det medfølger garasjeplass i lukket anlegg med automatisk port, samt en bod i tilknytning til garasjeplassen i kjelleren. Bygget har heis til alle etasjer. Leiligheten har normal bruksslitasje og fremstår som velholdt. Kort vei til både skole og Sandvika.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak tekket med papp eller duk. Bærende vegger i armert betong, og utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige fasader består av teglstein og panel. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30), med dørkikkert og calling-anlegg til gateplan. Balkongdøren er malt, laget av tre og har 2-lags energiglass fra byggeåret. Overbygget balkong i betong med utgang fra stue. Balkongen har fliser som dekke, stikkontakt og lys. Fra balkongen er det tilgang til en utvendig bod med fliser som dekke, lettvegger mot balkongen og mur- og betongvegger på tre sider. Det er innvendig lys i boden. Alle seksjoner har midlertidig enerett til én parkeringsplass hver i garasjekjelleren, og det følger med en bod til hver parkeringsplass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av laminatgulv, veggflater av malte flater, og himlinger av senket og malt platehimling med downlights. Etasjeskiller er av betong. Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra 1997 og er senere modernisert med flis på flis. Gjeldende byggeforskrift for utførelsen er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. På veggene er det fliser i formatet 60×30 cm, og taket er malt. Det er dimbare spotter som lyskilde. Gulvet har 30×30 cm fliser med vannbåren varme, styrt fra regulator under vasken på kjøkkenet. Badet har Joti plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Badet/vaskerommet har innredning med nedfelt servant, to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil over servanten. Det er veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Dusjhjørnet måler 90×90 cm. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet og er innredet med glatte fronter. Det er laminat på gulvet, og veggene er slette og malte. Benkeplaten er i laminat med vask fra Blanco og ettgreps blandebatteri.
Taket er slett og malt, med dimbare spotter og lys under overskapene som lyskilder.
Mellom benken og overskapene er det en laminatplate som beskytter veggen.
Kjøkkenvinduet slipper inn godt med dagslys.
Det anbefales å ettermontere en waterguard for automatisk stenging av vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje.

Se tilstandsrapporten for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom, med stoppekraner under kjøkkenvasken. Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenbenken.
Avløpsrørene under vasker og benker på bad og kjøkken er synlige og laget av plast. Disse er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig oppdrift, med tilluft gjennom veggventiler og spalteventiler i vinduene.
Det er radiatorer i de fleste rom, samt vannbåren gulvvarme på badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles anlegg, og oppvarmingen skjer via sentralanlegg tilknyttet fjernvarme. Det er en felles varmtvannsbereder plassert i kjelleren.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 40 ampere.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det er også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

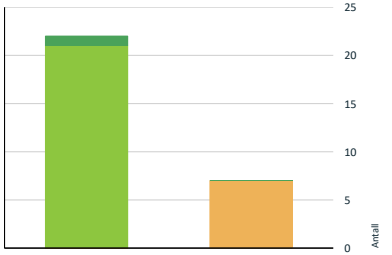
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2007.

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig o

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Standard
Leilighet med normal bruksstandard og slitasje. Leiligheten er gjennomgående, og inneholder entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong med tilhørende utvendig bod.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med papp eller duk. Taket er en felles konstruksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende vegger i armert betong. Utfyllende yttervegger i isolert bindingsverk. Utvendige fasader med teglsten og panel.Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduer mot innganspartí mangler lufteventil spalte i toppkant. Vinduene har normal funksjon og viser slitasje i tråd med alderen.



TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Den har dørkikkert og det er installert calling-anlegg til gateplan. Balkongdøren er malt, laget av tre og har 2-lags energiglass fra byggeåret. Dørene viser begrenset slitasje.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong i betong med utgang fra stue. Fliser som dekke, stikkontakt og lys er installert. Rekkverket er målt til 88 cm og er plassert over en fastmontert blomsterkasse. Det er tilgang til ekstern bod fra balkongen. Manuell markise er montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Fra balkongen er det tilgang til en praktisk utvendig bod. Boden har fliser som dekke, lettvegger mot balkongen og mur- og betongvegger på tre sider. Det er innvendig lys i boden.

I kjelleren disponerer leiligheten en bod i tilknytning til garasjeplass. Boden har låsbar dør med hengelås. Den fremstår som tørr og i god stand.





TG 1 Garasjeplass

Alle seksjoner har midlertidig enerett til én parkeringsplass hver i garasjekjelleren. Det følger også med en bod til hver parkeringsplass, som seksjonene har midlertidig enerett til. Denne eneretten gjelder i 30 år fra 1.1.2018 og bortfaller uten kompensasjon etter utløpt periode. Parkeringsplassene er organisert som fellesareal. Sameiet disponerer parkeringsplasser både i garasjekjeller og utendørs.
Det ble installert elbil-lader på garasjeplassen tilhørende denne leiligheten i 2023

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av laminatgulv, veggflater av malte flater, og himlinger av senket og malt platehimling med downlights. Takhøyden i stuen er 2,30 meter.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong. To rom er kontrollert for høydeforskjeller med laser. Det kan forekomme større avvik i øvrige rom, da disse ikke er kontrollert. I denne boligen er kjøkken og soverom målt. På soverommet ble det målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet. Kravet er maksimalt 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600

TG 1 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, fabrikkmalte karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra 1997 og er senere modernisert med flis på flis. Gjeldende byggeforskrift for utførelsen er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det fliser i formatet 60×30 cm, og taket er malt. Det er dimbare spotter som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser med vannbåren varme, styrt fra regulator under vasken på kjøkkenet. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkant av slukrist. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet, noen hakk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har Joti plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet/vaskerommet har innredning med nedfelt servant, to skuffer, ettgreps blandebatteri og speil over servanten. Det er veggmontert toalett(fra 2023), dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Dusjhjørnet måler 90×90 cm. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Drenering fra innebygd sisterne var ikke et krav da badet ble bygget, men er vurdert etter NS 3600 og er derfor gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Utbedring anbefales, da manglende drensåpning kan føre til at eventuelle lekkasjer i sisternen ikke oppdages i tide. Det er også manglende fliser rundt trykknappen på sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra undersiden av kjøkkenbenken, i veggen bak dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste 7. Det ble også gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Resultatene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv er ikke målt.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har vindu mot inngangspartiet og er innredet med slette fronter. Det er laminat på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Benkeplaten er i laminat og har underlimt vask fra Blanco samt ettgreps blandebatteri. Taket er slett og malt, og belysningen består av dimbare spotter samt lys under overskapene.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert komfyr fra Samsung

Induksjonstopp fra Samsung

Oppvaskmaskin fra Electrolux

Kombiskap fra ukjent produsent

Avtrekksvifte fra ukjent produsent

Komfyrvakt

Mellom benkeplaten og overskapene er det montert en beskyttelsesplate i laminat. Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Det anbefales å ettermontere en Waterguard, som automatisk stenger vanntilførselen ved eventuell lekkasje.

Overflatene på kjøkkenet er vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, riper og merker anses som vanlig på et brukt kjøkken og kommenteres derfor ikke særskilt.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen befinner seg under kjøkkenbenk . Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

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

Vannrør i kobber er fra 1997 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad (Byttet i 2024) og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Tilluft slipper inn viaveggventiler og spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer i stuen og på begge soverommene. Vannbåren varme på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad og øvrige rom radiatorer fra sentralanlegg fjernvarme.
Felles varmtvannsbereder i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

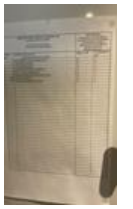
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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.



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 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72	4		76	13
Kjeller		3		3	
SUM	**72**	**7**			**13**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue / Spisestue, Bad/vaskerom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Utvendig bod på balkong er ført opp sm BRA-E
Bod ved garasje er ført opp Som BRA-E
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2007.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	83	59		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skytterdalen 7

Hjemmelshaver
Bakstad Hege, Bakstad Lars Ola

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0208/Løkkeåsen Boligsameie	979266316	H0208	Solibo AS	Hege Søstuen / Lars Ola Bakstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde med kort vei inn til Sandvika sentrum hvor man har alle typer servicetilbud, rikelig utvalg av alle type forretninger, kulturhus, kino, samt hyggelige spisesteder. Her har du nærhet til båt- og badelivet ved Oslofjorden, så vel som til de store utmarksområdene innover i landet.

Kort vei til buss (Evje) og togstasjon i Sandvika. Sandvika er knutepunkt for kommunikasjon med både bussterminal og togstasjon, hvor også flytoget stopper. Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter med sine 190 butikker kan tilby alt av hva du trenger av service- og shoppingtilbud, hyggelige spisesteder, kino med 8 saler og kulturhus.

Det er fine turmuligheter i området og ca. 15 minutters gange til sjøen med flotte bade- og rekreasjonsmuligheter på Kadettangen og på Kalvøya. Naturen og marka ligger heller ikke lange veien unna, med flotte turområder i Bærumsmarka med turstier, skogsbilveier, samt skiløyper og lysløype om vinteren. I retning Kolsås kommer man raskt inn på gode sykkel- og turveier med fin utsikt over Bærum. Vil du ta deg en tur på slalåmski, ligger Kirkerudbakken en kort kjøretur unna. Det er gangavstand til Sandvika park aktivitetsanlegg og flere treningssteder.

Kort vei til barnehage og skoler med Epleskogen barnehage og International Montessir Preschool som nærmeste nabo, Valler og Sandvika videregående rett i nærheten av boligen og Norges Realfagsungdomskole over veien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er heis og trapper til etasjene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt som grenser til friområde. Uteområdene er opparbeidet med biloppstillingsplasser og grønne områder. Det er offentlig barnehage på nabotomten.
Felles eiet tomt på 15 673,1kvm.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader kr 2.876,– pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 493,– pr. md.
Strøm elbil kr 50,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.419,– pr. md.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/skytterdalen7/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/skytterdalen7/kontakt

Større vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie:
2021: Ringepanel ved hoveddør forenklet, ny panelovn i heismaskin rom, nytt vimpel, nytt gjerde, regulert/malt parkeringsplasser ute, nytt vaktmesterfirma (VBR Norge as), malt heisfronter i alle ets.,ny brannsentral, ny sylinder hoveddør, skiftet fotocelle lister i heis og 21 Løkkeåsen Bs styringskontroll, ny sylinder i 1 ets heisdør, ny låskasse i dør til fyr rom, ny matteleie for U1 og U2, nytt kretskort i garasjedør i U2, satt opp Møteplass skilt for brann/evakuering på sørside av blokken, heisvegger flekkmalt. Vegger rundt brannsentral er malt.

2020: Veggene i heisen delvis malte, garasjevegger, sør og nordside (inne) vasket og malte, innside av garasjedør i U1 malt, vegger i sykkeloppstillingsplass pluss endestykker ved hver garasjeplass i U1 malte, mur på nordside ved flaggstang malt, skiftet gelender i trapp sørside ute, skiftet låssylinder i heisdør i 1.ets, skiftet motor på garasjedør i U2, dørsluse i U1 og U2 malte (4 stk), vegger i innkjørsel i U1 malte, ny lyslenke kjøpt inn, ny
gipsvegg, trapp og ny dør skiftet ut, dørsluse malt i U2.

2019: Slamming av mur nordside, nye takplater/beslag inne i inng.parti U1, brystpanel i U2 heisrom, skiftet 2 systemsylindere i hoveddør/garasje U2, ny gressklipper, tak over inng.parti skiftet ut, ferdigstilt, maling av heisvegger, 2 nye pumper i fyrrom, fylt på mere sand i sandkassen for barn.

2018: Malt alle plater på balustradene, heisfronter, vegger i heis, branndør, skiftet dør i søppelhus, og dør inn til heisrom i U1, skiftet HK lås i

dør inn til el-rommet, ny alarm til heis, stort grave arbeide nordside (luftekanal), skjært ned trær, beskåret hekk, el-bil infrastruktur montert i U1 og U2.

2017: Fjernet alle brannslanger, kjøpt inn skumapparater til alle leil.,montert 2 varselklokker på utside av heis, montert sikkerhetsnett sørside (Gjerden Fjellsikring), blomsterbed i U1(inne) sementert igjen/hellelagt, lufteluke i 8. og 10. ets vedlikeholdt og malt, sandkassesand byttet ut, malt heisrom i U1 og U2 og gangbro i U2, deler av inng.parti i U1 malt.

2016: Nytt belegg på alle terrasser i 1. ets, div. utskiftninger av gipsplater i U1 og U2, maling av branndør i U2, murt kant på toppen av rømningstrapp nordside, skiftet ny branndør U2 nordside pga flom.

2015: Alt treverk i blokken beiset, skiftet tak i postrom inne, malt heisrom U1 og U2, skiftet stållister vegg U1, lagt silikon, noen gipsvegger er skiftet, skiftet ledeskive i heis (maskinrom), Amper skiftet ut alle lamper (forsikringssak) i U1 og U2, søppeldør reparert og malt, skiftet isolasjon i 1 lufteluke på hoved tak, garasjedør malt (U2), luftekanal renset.

2014: Beskåret trær ved kaffeplassen, hogd ned store trær ved flaggstang (Bærum Kommune). Protector reparert skade på betonggulv i U1ved plass 80,vedlikehold av teglstein vegg sørside, led lys i søppelhus, ny mur ved postrom, lysskinne i taket over mur i postrom, led lys i heis, heller på gulv i postrom.

2013: Flislegging av gulv i heisrom U1 og U2, nye dryppneser mur balustrade, lcopal nytt belegg på tak over inng.dør (flekking), trykkspylt vegger utvendig (parkeringsplass), malt alle heisfronter, innvendige heisvegger og postrom.

2012: Varmesentral, led lys i U1 og U2.
2011: Rehabilitering av varmtvannsanlegget.
22 Løkkeåsen Bs
2010: Nytt callinganlegg.
2009: Utvendig vedlikehold av fasade.
2008: Nytt terrassedekke leil. 05 og 06. (test).
2007/2006: Rehabilitering av uteareal
2005: Nye takplater i garasje og boder i U1.
2004: Overflatebehandling av garasjedekket i U1, maling av vegger.
2003: Beising av utvendig treverk.

Heftelser / servitutter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3024/83/59/18:
18.01.1995 - Dokumentnr: 1681 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3024 Gnr:83 Bnr:103
Evigvarende bruksrett til 7 parkeringsplasser
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3024 Gnr:83 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1996 - Dokumentnr: 33254 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/6704

02.07.1953 - Dokumentnr: 4714 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3024 Gnr:83 Bnr:120
Overført fra: Knr:3024 Gnr:83 Bnr:59

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA,	79529901			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysnigner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 83 - Bnr 59
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SP2038

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakstad, Lars Ola	9578-5993-4-2492678	2025-03-18 17:21:28
Bakstad, Hege	9578-5993-4-2095558	2025-03-22 11:18:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0133/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hege Bakstad, Lars Ola Bakstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79529901
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Følgende er gjort med egeninnsats fra nåværende eier: Vi byttet toalett sisterne i 2023. Avløpsrøret under vask(ikke i vegg) ble byttet i 2024 grunnet feil fall og antatt vakuum i avløpet, ventil ble satt på. Dør til bad byttet med egeninnsats i 2024 med utgående dør og luftespalte. Badet ble pusset opp rundt 2018 av tidligere eier. Usikker på omfanget, og har ingen informasjon om hvordan dette ble utført (faglært/ufaglært eller egeninnsats).

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

Eventuell kommentar: Dette er det ikke gjort noe med av nåværende eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Nåværende eiers forståelse er at veggfliser er byttet ut og at det er membran matte synlig i sluk, mens eksisterende flater og rør mot vegg og gulv har blitt benyttet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2019 ble taket over inngangspartiet skiftet ut. Dette ble utført via styret, og vi vet ikke om dette var faglært/ufaglært eller egeninnsats. Tidligere eier har lagt fliser på leilighetens balkong gulv, som er en del av boden i leiligheten. Dette er beskrevet av forrige eier som gjort av et lokalt firma.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke utført endringer på det elektriske anlegget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som nevnt under bad ble det på egeninnsats byttet avløpsrør til vask for bedre fall. I vinteren 2023-2024 installerte sameiet vannmålere på radiator og vannrør, dette ble gjort av et firma i regi av sameiet. Dette er beskrevet som trådløse målere.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Nåværende eier har ingen innsikt om endringer av forrige eier var forbundet med noe søknadspliktig. Forrige eier pusset opp alle flatene i leiligheten i sitt eie, dette inkluderer alle gulv, et senket tak med spotter, tilnærmet alle veggflater, balkongdør, det nevnt under egenerklæring for bad, kjøkken, garderober på begge soverom. Noen vegger ble flyttet slik at leigliheten er mer åpen og har større stue sammenlignet med de andre leilighetene. Det er nåværende eiers forståelse at noen endringer er gjort i strøm, men har ingen kunnskap om papirer rundt de endringene.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble satt inn to nye pumper i fyrrommet i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbil-lader på garasjeplassen tilhørende denne leiligheten i 2023. Usikker på firma som ble brukt, men dette ble bestilt via styret som har en avtale med installering av nye ladere og vedlikehold av nettet + laderne.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: På badet er noe bruksslitasje på gulvfliser, noe ujevne skjøter rundt flisene på toalettkasse. Noe slitt dusjarmatur. Ingen kjente feil ved bad utover dette.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen mur/pipe/ildsted i leiligheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ingen feil med drenering, men når det regner renner det vann gjennom parkeringsgarasjen i U2. Dette var, så vidt vi har forstått det, planlagt slik før bygging. Bodene som tilhører parkeringene er ikke berørt av dette vannet, og vi har aldri opplevd fukt, sopp eller råteskader på tingene vi har oppbevart i boden. Oppleves som godt ventilert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vindu på det største soverommet går noe tregt. 2 vinduer mangler plastikkdeksel for ventilasjon i vinduet etter oppussing av forrige eier.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Var noe sakte i avløp på badet i en liten periode 2024, derfor ble avløpet som beskrevet under annen seksjon utbedret i tillegg til avløpsrensemiddel. Ingen feil opplevd i etterkant av dette.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2007.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover byggeprosjektet som foregår nedenfor blokken. Vi har ansett at det prosjektet vil gi nærområdet et løft siden det skal ha næringsareal på bakkeplan, og det ligger i planene slik vi har forstått det, at prosjektet skal bygge en bro direkte over til parken, så det vil være lettere tilgang til denne.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Byggeprosjektet pågår, men det skal være innflytningsklart høsten 2026. Det mest bråkete arbeidet (grunnarbeidet) nærmer seg ferdigstillelse.

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Heisen må oppgraderes på et tidspunkt. Dette vil i så fall medføre en høyere fellesgjeld.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0133/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bakstad, Hege	2025-03-22	Bakstad, Lars Ola	2025-03-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bakstad, Hege		bankID Bakstad, Lars Ola	

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

Nordvik Bærum
E-post: m.follesdal@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Løkkeåsen Boligsameie**

13.03.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.03.2025

Boligselskap: Løkkeåsen Boligsameie
Organisasjonsnr: 979 266 316
Gnr./bnr: 83 / 59
Eier(e): Hege Søstuen / Lars Ola Bakstad
Seksjons/andelsnr: 18
Adresse: Skytterdalen 7, 1337 Sandvika

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/skytterdalen7/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/skytterdalen7/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:** Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 79529901
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:** Ingen
· **Tomt:** Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:** Hver seksjon har midlertidig enerett til en parkeringsplass hver i garasjekjeller (se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.876,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 493,– pr. md.
Strøm elbil	kr 50,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.419,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 114	kr 4 040

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

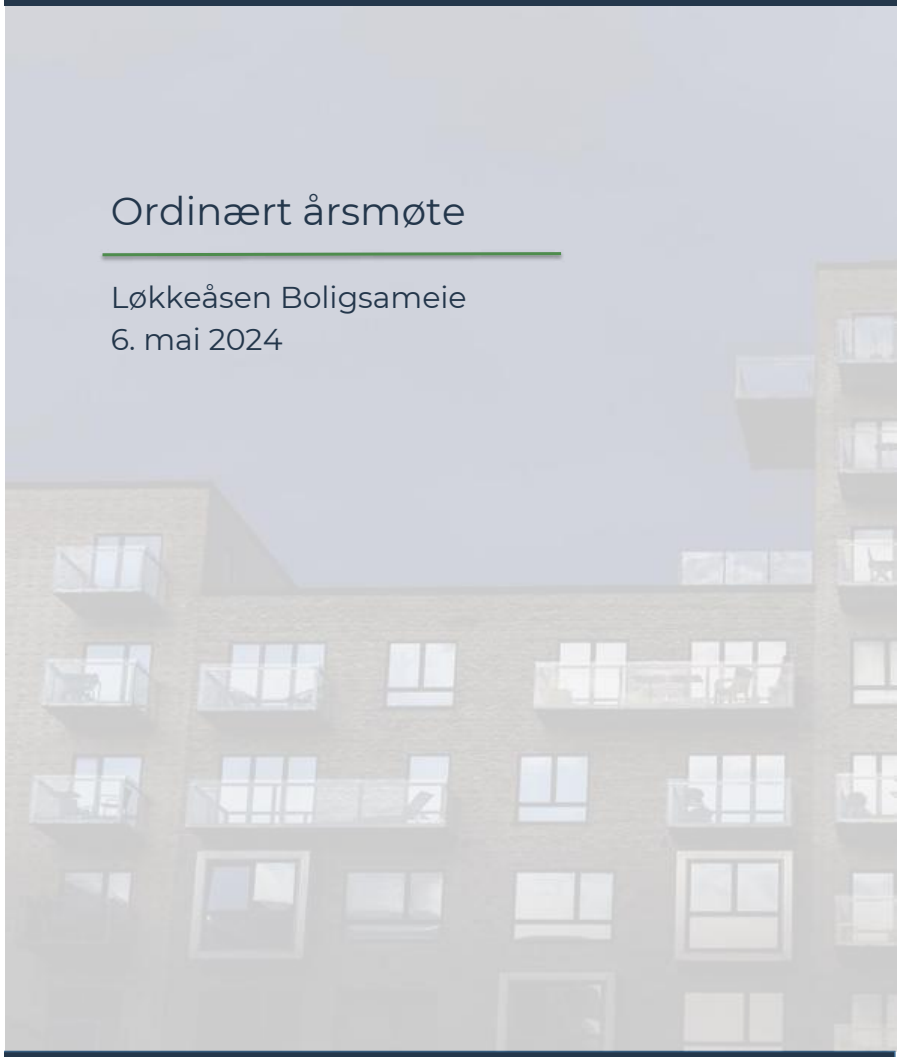
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Løkkeåsen Boligsameie
6. mai 2024



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Løkkeåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 06.05.2024
Tidspunkt: **18.00**
Sted: Sandvika Videregående Skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av husordensreglene – Postkasseskilt
6.2 Regulering av uteparkering

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Geir Salter	På valg:	2024
Styremedlem	Alf Inge Megaard	På valg:	2025
Styremedlem	Håkon Berven	På valg:	2024
Styremedlem	Inger Hunsdal Johansen	På valg:	2024
Styremedlem	Vibeke Bruu	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/skytterdalen7/

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Ernst & Young AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 7929901

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid 2023

Møter og informasjon
Det er avholdt ti styremøter, noen arbeidsmøter, budsjett- og regnskapsmøte i 2023. Styret har sendt ut to rundskriv til beboere.

Styret har et meget godt samarbeide hvor oppgaver blir fordelt på alle i styret.

Styret bruker mye av sin fritid på styrearbeidet, og gjør småjobber for å spare sameiets økonomi. Styret har et godt samarbeide med Solibo, og vi er i tett dialog. Overgangen fra Obos til Solibo har stort sett gått greit.

Hjemmesiden til Solibo er annerledes enn Obos'. Styret legger ut informasjon der. Informasjon det er viktig å få ut raskt, sendes med SMS.

Årlige avtaler og kontroller
Norsk Brannvern skifter årlig batterier i alle røykvarslere, samt sjekker alle skumapparater i alle leiligheter. Hvert 5 år skal skumapparatene byttes ut.

Det er sameiets ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Utstyr som ikke blir godkjent av Norsk Brannvern, må umiddelbart skiftes ut.

Firma Schneider kontrollerer brannvarslingsanlegget.

Det er to kontroller pr år av Skadedyrkontrollen som kontrollerer ni feller som er plassert rundt blokken.

Firma Inva kontrollerer fyrrommet og fyringsanlegget.

Firma Kone har jevnlig tilsyn med heisen. Vi hadde store utgifter til heisen i 2023. Slitasjedeler måtte byttes ut.

Sameiet inngikk ny kontrakt med vaktmesterfirma VBR Norge as fra 1.7.21. I denne kontrakten inngår alle vaktmestertjenester. På årsmøtet i fjor ble det uttrykt misnøye med snømåkingen, og det har styret grepet fatt i. Vi reforhandlet kontrakten med VBR og trakk ut snømåkingen. Kontrakt med snømåking ble inngått med Asker og Bærum Traktorservice – firma vi brukte før vi engasjerte VBR

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere og utføre vedlikehold, og dokumentere forhold knyttet til HMS.

Internkontrollen består av: Brannvern, felles-el-anlegg og lekeplassutstyr.

Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Styret går jevnlig runder og sjekker at det ikke står brennbare ting på garasjeplasser og balustrader. Det blir sendt brev der det er uregelmessigheter.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av skumapparat, og røykvarsler i hver leilighet. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret har opprettet en MØTEPLASS på sørsiden av blokken med MØTEPLASS SKILT, ved eventuell brann/evakuering.

Forsikring
Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 7952990.

Ta kontakt med styreleder ved skade.

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

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innfor seksjonseiers ansvar Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Heis
Heisen vår er gammel og er snart moden for utskiftning. Elektronikken er utdatert, og det begynner å bli vanskelig å få tak i reservedeler. Utskiftning av heisen vil etter all sannsynlighet skje i løpet av 2025. Styret er i kontakt med ulike leverandører, og vil komme tilbake med detaljer om utskiftning, kostnader og finansiering når alle fakta foreligger.

Diverse
Styret minner om at det er eiers ansvar å gi beskjed til styret når en leilighet leies ut, eller selges. Styret må til enhver tid vite hvor mange beboere det er i sameiet. Husk og gi leietakere Husordensregler og Vedtekter. Styreleder går alltid på besøk til nye eiere/leietakere for å gi informasjon om sameiet, samt et registreringsskjema.

Det har vært noen klager fra beboere i 2023. Fra styret ble det sendt noen skriftlige klager til beboere som ikke fulgte regler for kasting av søppel, tider for oppussing, og bråk etter kl 2000. Når det gjelder oppussing skal det i forkant av bruk av rørlegger og elektriker, sendes skriftlig beskjed til styreleder om hvilke firmaer som skal brukes. KUN autoriserte firmaer godkjennes. I etterkant skal det leveres en samsvarserklæring til styret.
På www.energimerking.no kan seksjonseiere utarbeide energiattest for sin bolig.

Husk at alle klager skal være skriftlige. Useriøse, muntlige klager vil ikke bli besvart.

Det ble dugnad også i 2023. Gjennomføringen gikk fint. Alle var flinke til å overholde reglene for hva som kunne og ikke kunne kastes i containeren. Kastes elektriske artikler m.m blir det dyrere for sameiet.

Styret har god oversikt over vedlikeholdsarbeider som skal gjøres i blokken, samt driftskostnader dette medføre. Styret vurderer den økonomiske situasjonen nøye i forhold til hvilke tiltak som må gjøres, og tidspunkter for arbeidet. Styret sender alltid ut anbud.

Vedlikeholdsarbeider foretatt i Løkkeåsen Boligsameie

2023: elektronisk vifte i postrommet, pusset ned og malt branndører fra trappehus inn til U1, nytt rekkverk søppelhus, nytt rekkverk deler av utetrappen fra 1 etg til U1, nytt rekkverk på rampe i U2, rettet opp gjerde på nordside,

2022: ny elektrisk dørpumpe i U1, strukket nye ledninger til taklys i søndre del av U1, byttet til større batterier i alarmsentral, ny vifte i bod 27, skiftet alle hengsler på inngangsdør, ombygget rampe i U2, byttet radiomottaker til port i U2, oppgradering av heisalarm, utskiftning av heisdeler, skiftet bevegelighetsfuger på balustraden, veranda og U1, reparasjon av ringepanelet, utskiftning av skumapparater etter 5 år, utbedring av skader i himling U1, befaring med Ødegård og Lund, montering av varme- og varmtvannsmålere,

2021: ny panelovn i heismaskinrom, ny vimpel, nytt gjerde, malt parkeringsplasser ute, nytt vaktmesterfirma -VBR Norge as, malt heisfronter i alle etg. ny brannsentral, ny sylinder hoveddør, skiftet fotocellelister i heis og styringskontroll, ny sylinder i 1 etg heisdør, ny låskasse i dør til fyrrom, ny matteleie for U1 og U2, nytt kretskort i garasjedør i U2, satt opp møteplasskilt for brann/evakuering på sørside av blokken, malt heisvegger.

2020: Veggene i heisen delvis malte, garasjevegger, sør og nordside (inne) vasket og malt, malt innside av garasjedør i U1, malt vegger i sykkeloppstillingsplass og endestykker på skillevegger i U1, mur på nordside ved flaggstang malt, skiftet gelender i trapp sørside ute, skiftet motor på garasjedør i U2, malt dørsluse i U1 og U2 (4 stk), malt vegger i innkjørsel i U1, ny lyslenke kjøpt inn, ny gipsvegg, trapp og ny dør skiftet ut, dørsluse malt i U2.

2019: Slemming av mur nordside, nye takplater/beslag inne i inngangsparti U1, brystpanel i U2 heisrom, skiftet 2 systemsylindere i hoveddør/garasje U2, ny gressklipper, tak over inngangsparti skiftet ut, ferdigstilt, maling av heisvegger, 2 nye pumper i fyrrom, fylt på mere sand i sandkassen for barn.

2018: Malt alle plater på balustradene, heisfronter, vegger i heis, branndør, skiftet dør i søppelhus, og dør inn til heisrom i U1, skiftet til HK lås i dør inn til el-rommet, ny alarm i heis, stort gravearbeid nordside: luftekanal til U1 og U2 og drenering, dreningerspumpe montert i kum, skåret ned trær, beskåret hekk, el-bil infrastruktur montert i U1 og U2.

2017: Fjernet alle brannslanger, kjøpt inn skumapparater til alle de som ønsket, montert 2 varselklokker på utside av heis, montert sikkerhetsnett på fjellvegg-sørside - Gjerden Fjellsikring, blomsterbed i U1inne sementert igjen/hellelagt, lufteluke i 8. og 10. etg vedlikeholdt og malt, sandkassesand byttet ut, malt heisrom i U1 og U2 og gangbro i U2, deler av inngangsparti i U1 malt.

2016: Nytt belegg på alle terrasser i 1. etg, utskiftninger av div gipsplater i U1 og U2, maling av branndør i U2, murt kant på toppen av rømningstrapp nordside, skiftet ny branndør U2 nordside pga flom.

2015: Alt treverk i blokken beiset, skiftet tak i postrom inne, malt heisrom U1 og U2, skiftet stållister vegg U1, lagt silikon, noen gipsvegger er skiftet, skiftet ledeskive i heis (maskinrom), Amper skiftet ut alle lamper (forsikringssak) i U1 og U2, søppeldør reparert og malt, skiftet isolasjon i 1 lufteluke på hovedtak, garasjedør malt (U2), luftekanal renset.

2014: Beskåret trær ved kaffeplassen, hogd ned store trær ved flaggstang (Bærum Kommune). Protector reparert skade på betonggulv i U1ved plass 80, vedlikehold av teglstein vegg sørside, ledlys i søppelhus, ny mur ved postrom, lysskinne i taket over mur i postrom, ledlys i heis, flislegging av postrom.

2013: Flislegging av gulv i heisrom U1 og U2, nye dryppneser mur balustrade, Icopal nytt belegg på tak over inngangsdør (flekking), trykkspylt vegger utvendig - parkeringsplass, malt alle heisfronter, innvendige heisvegger og postrom.

2012: Varmesentral, ledlys i U1 og U2.

2011: Rehabilitering av varmtvannsanlegget.

2010: Nytt callinganlegg.

2009: Utvendig vedlikehold av fasade.

2008: Nytt terrassedekke leilighet. 05 og 06. (test).

2007/2006: Rehabilitering av uteareal

2005: Nye takplater i garasje og boder i U1.

2004: Overflatebehandling av garasjedekket i U1, maling av vegger.

2003: Beising av utvendig treverk.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 266 316, KUNDENR. 1255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 229 894	4 217 174	3 202 000	3 513 036
Andre inntekter	3	193 817	79 329	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 423 711**	**4 296 503**	**3 202 000**	**3 513 036**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 713	-20 390	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 205	-7 998	-8 000	-8 500
Andre honorarer		-6 900	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-152 038	-142 625	-150 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-6 525	-13 334	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-443 243	-523 251	-493 000	-618 000
Forsikringer		-510 764	-442 584	-488 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-875 136	-782 501	-879 000	-980 000
Energi/fyring	10	370 295	-1 957 644	-100 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-501 330	-423 351	-444 000	-526 000
Andre driftskostnader	11	-322 704	-234 008	-267 800	-312 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 617 262**	**-4 687 685**	**-2 999 800**	**-3 430 300**
DRIFTSRESULTAT		**806 449**	**-391 181**	**202 200**	**82 736**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 153	47 225	0	0
Finanskostnader	13	-10 831	-15 432	-6 000	-986
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 322**	**31 793**	**-6 000**	**-986**
ÅRSRESULTAT		**849 771**	**-359 388**	**196 200**	**81 750**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		607 403	0		
Fra opptjent egenkapital		0	117 019		
Udekket tap		0	242 269		
Reduksjon udekket tap		242 368	0		

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 979 266 316, KUNDENR. 1255

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		69 387	7 974
Kundefordringer		0	-25 809
Forskuddsbetalte kostnader		134 413	119 721
Andre kortsiktige fordringer	14	24 875	-3 000
Driftskonto OBOS-banken		398 356	293 493
Driftskonto OBOS-banken II		5 205	5 205
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 312	0
Sparekonto OBOS-banken		55 270	53 822
SUM OMLØPSMIDLER		**690 818**	**451 406**
SUM EIENDELER		**690 818**	**451 406**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		607 403	0
Udekket tap		0	-242 369
SUM EGENKAPITAL		**607 403**	**-242 369**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 102	152 329
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 102**	**152 329**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 606	65 141
Leverandørgjeld		48 425	476 253
Skyldige offentlige avgifter	16	4 285	0
Påløpte renter		84	52
Annen kortsiktig gjeld	17	5 913	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70 313**	**541 446**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**690 818**	**451 406**

Transaksjon 09222115887610041669 Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 05.02.2024
Styret i Løkkeåsen Boligsameie

Geir Salter Håkon Boye Berven Vibeke Bruu

Inger Hunsdal Johansen Alf Inge Megaard

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Transaksjon 09222115887610041669 Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 755 248
kabeltv/bredbånd	445 648
Garasje	9 100
Bod	8 388
Strøm elbil	7 550
Parkering	3 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 229 894**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	350
Gjensidige, skadeoppgjør	76 329
Ladeboks	3 000
Lysene Energi, kompensasjon	40 000
Andenæs Eiendom, tilgang nabotomt	10 000
Nøkler	1 964
Stripe, strøm elbil	62 175
SUM ANDRE INNTEKTER	**193 817**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 713
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 713**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket gave for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 205.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 525
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 525**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Transaksjon 09222115887610041669 Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Drift/vedlikehold bygninger	-93 313
Drift/vedlikehold VVS	-27 733
Drift/vedlikehold elektro	-3 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 740
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 103
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 329
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-901
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-443 243**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-515 925
Renovasjonsavgift	-359 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-875 136**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-89 705
Fjernvarme - avsatt 2022	460 000
SUM ENERGI / FYRING	**370 295**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 952
Lyspærer og sikringer	-1 790
Vaktmestertjenester	-246 734
Snørydding	-36 424
Andre fremmede tjenester	-2 711
Kontor- og datarekvisita	-1 747
Trykksaker	-43
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-1 916
Porto	-1 300
Kontingenter	-2 900
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-3 604
Velferdskostnader	-1 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-322 704**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Transaksjon 09222115887610041669 Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

Renter av driftskonto i OBOS-banken		1 167
Renter av sparekonto i OBOS-banken		1 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		2 615
Kundeutbytte fra Gjensidige		48 923
SUM FINANSINNTEKTER		**54 153**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken		-6 166
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken		-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt		-3 665
SUM FINANSKOSTNADER		**-10 831**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre fordringer - ladeboks		24 875
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**24 875**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2018	-700 000	
Nedbetalt tidligere	547 671	
Nedbetalt i år	139 227	
		-13 102
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 102**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-3 312
Skyldig arbeidsgiveravgift		-973
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		**-4 285**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt		-6 018
Gebyrer		105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-5 913**

Transaksjon 09222115887810041669 Signert GS, HBB, VB, IHJ, AIM

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Løkkeåsen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkeåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: QTAG7-HUIXX-BW6I0-VW27E-CHYXZ-JWK3F

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennen-Dokumentnøkkel: IDTAG7-HBJDX-F-BNWD-VWZ7I-OPFXZ-ZWKJF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 140 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomitéen fremlegger sin innstilling for valg av styreleder og styremedlemmer til Løkkeåsen Boligsameie. Vi har mottatt en kandidat som ønsker å stille til valg som styreleder, og to kandidater som ønsker å stille til valg for å være styremedlem.

Valgkomitéen har bestått av Alexander Juul-Hasund og Tonje Lilleeng.

5.1 Valg av styreleder

Valgkomitéen innstiller følgende:
David Johansen (leilighet nr. 70) stiller til valg som styreleder for **2** år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Valgkomitéen innstiller følgende:
Knud Schlosser (leilighet nr. 69) stiller til valg som styremedlem for **2** år.
Erik Hovelsrud (leilighet nr. 56) stiller til valg som styremedlem for **2** år.

5.3 Valg av valgkomité

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av husordensreglene – Postkasseskilt

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Alle beboere som flytter inn er ansvarlig for å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytning. Utformingen på skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift og i størrelsen 7,8x3,2cm. Dette for å sikre lik utforming på alle postkasseskilt mht. det visuelle.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen fastsatt frist vil styret forbeholde seg retten til å bestille skilt, og beboer blir fakturert for dette direkte.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten

Forslag til vedtak:
Legge inn følgende i sameiets husordensregler:

Postkasseskilt
Alle beboere som flytter inn, er forpliktet til å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytting. Skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift, 7,8x3,2cm.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen tre uker bestiller styret skiltet og beboer blir fakturert over felleskostnadene.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten

6.2 Regulering av uteparkering

Forslagsstiller:
Odd Arild Andersen – seksjon 26

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ref. til punkt 4A i årsmeldingen for 2022 – Uteparkering. Forslag fra beboer Anne Grete Østensen om regulering av uteparkeringen ved hjelp av parkeringsselskap.

Behandlet på årsmøte 10.mai 2023. Konklusjon: Styret skulle se på saken og komme med kommentarer og eventuelle forslag på
neste årsmøte. Dette etter at det var foretatt avstemming av tilstedeværende sameiere (vedtatt utredning med 16 mot 14 stemmer).

Kartlegging av parkeringssituasjon:
For å dokumentere parkeringssituasjonen har undertegnede foretatt avlesning av ledige P-plasser på gjesteparkeringen i tidsrommet 20/5-23 til 16/1-24 (242 dager).

Målingene utført morgener mellom 09-12 og på kveldstid mellom 19-22.

Resultat for hele perioden (daglig gjennomsnitt):

Morgen: **15 ledige plasser**

Kveld: **11 ledige plasser**

Det er totalt 29 p-plasser på gjesteparkeringen.

Det har ikke på noe tidspunkt vært fullt på parkeringen. Dager med minst tilgjengelighet har vært seks ledige plasser på morgen (én dag i juni), og fire ledige plasser på kveldstid (to kvelder, pinseaften i mai og en lørdag i juni).

Tilleggsopplysninger:
Jeg har videre undersøkt litt i deler av Bærum og noe vest i Oslo. Vårt sameie kommer meget godt ut sammenlignet med disse stedene i forhold til antall tilgjengelige plasser (nesten 30% gjesteplasser i forhold til antall boenheter). I tillegg ligger ikke vår blokk i tilknytning til annen bebyggelse som for eksempel butikker og liknende.

Vår tidligere heisreparatør (Odd fra KONE) har fortalt om til dels ville tilstander i deler av Oslo hvor sameier og borettslag har inngått avtaler med

Parkeringsselskaper. Selv så opplevde han blant annet å bli bøtelagt opptil 1000 kr ved reparasjonsbesøk. En del av disse sameiene har sett seg nødt til å skrote de nye parkeringsavtalene med eksterne selskaper.

Forslagsstillers innstilling:

Konklusjon:

Jeg håper mitt arbeide med å kartlegge sameiets uteparkering gjennom ett snaut år viser at vi kan fortsette å videreføre den gjeldende parkeringsordningen uten å innføre P-automater. Jeg mener dette vil være det mest skånsomme og bevare det fine og private preget vi har hatt siden 1997. Samtidig vil vi unngå ekstra arbeid og forviklinger en slik ny parkeringsordning vil kunne medføre. Vi unngår også at enkelte vil kunne få problemer med bruk av parkeringsapp (som nok ikke alle finner like enkel å bruke).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Løkkeåsen Boligsameie leier ikke inn et parkeringsselskap.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato:	mandag, 6. mai 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Sandvika Videregående Skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Christopher Cudrio (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rita Hanne Kristensen foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
21 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 22 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 140 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
David Johansen (leilighet nr. 70) ble valgt som styreleder for to år, ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer
Knud Schlosser (leilighet nr. 69) ble valgt som styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Erik Hovelsrud (leilighet nr. 56) ble valgt som styremedlem for to år, ved akklamasjon.

5.3. Valg av valgkomité
Geir Salter og Inger Hunsdal Johansen ble valgt som valgkomité for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	David Johansen	På valg: 2026
Styremedlem:	Knud Schlosser	På valg: 2026
Styremedlem:	Erik Hovelsrud	På valg: 2026
Styremedlem:	Alf Inge Megaard	På valg: 2025
Styremedlem:	Vibeke Bruu	På valg: 2025

Valgkomité

Medlem:	Geir Salter	På valg: 2026
Medlem:	Inger Hunsdal Johansen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Endring av husordensreglene – Postkasseskilt

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Legge inn følgende i sameiets husordensregler:

Postkasseskilt
Alle beboere som flytter inn, er forpliktet til å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytting. Skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift, 7,8x3,2cm.
Hvis nytt skilt ikke er på plass innen tre uker bestiller styret skiltet og beboer blir fakturert over felleskostnadene.
Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

6.2 Regulering av uteparkering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Løkkeåsen Boligsameie leier ikke inn et parkeringsselskap

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

Møtet er hevet kl. 18.30.
Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Christopher Cudrio	Rita Hanne Kristensen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *08-05-2024 07:48:55 UTC*

Christopher Cudrio
Møteleder
christopher@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE 979266316 Norge

Signert med E-signere — *08-05-2024 19:46:16 UTC*

Rita Hanne Kristensen
Protokollvitne
ritakri@online.no
+4799334555

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.58.81

VEDTEKTER

FOR

LØKKEÅSEN BOLIGSAMEIE

org. nr. 979 266 316

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.04.1997

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Løkkeåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.11.1996.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 92 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 59 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Seksjonseiere som ikke bor i seksjonen må melde sin bopeladresse til styret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, ved f.eks. støy, lukt eller lignende.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Endring av farger, alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngripen i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. Seksjonseier er også pliktig til å sørge for forsvarlig vedlikehold av slike installasjoner.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsplasser er organisert som fellesareal. Sameiet disponerer parkeringsplasser i garasjekjeller samt parkeringsplasser utendørs.

4-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i garasjekjeller
(1) Alle seksjonene har midlertidig enerett til en parkeringsplass hver i garasjekjeller. Det følger også en bod til hver parkeringsplass som seksjonene har midlertidig enerett til.

(2) Det fremgår av egen tegning hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Tegning følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år fra 1.1.2018 Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon etter 30 år.

(4) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Rettslig disposisjonsrett over ekstra parkeringsplasser i garasjekjeller og utendørs
(1) Plassene som det ikke er tildelt midlertidig enerett til, disponeres av sameiet i fellesskap.

(2) Seksjonseiere kan leie ekstra parkeringsplass av sameiet/styret. De som leier ekstra parkeringsplass kan bli pålagt å betale et gebyr for leie. Beløpet fastsettes av styret. Det er ikke lov å fremleie ekstra parkeringsplass.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Det er installert infrastruktur til elbillading i garasjen. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bestilling av ladestasjon skal gå gjennom styret.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

4-6 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for

Løkkeåsen Boligsameie

Ajourført høsten 2004

Vedtatt: Sameiermøtet 1.mars 2005
Revidert på sameiermøte 2.mars 2009
Revidert på sameiermøte 15. mars 2010
Revidert på sameiermøte 20. mars 2012
Revidert på årsmøte 11. mars 2019
Revidert på årsmøte 10.05.2023
Revidert på årsmøte 06.05.2024

1. Generelt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende husorden er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Beskjeder til vaktmesteren legges i postkasse merket vaktmester.

Henvendelser til styret eller til forretningsfører skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere i sameiet bør imidlertid først søkes ordnet internt mellom de involverte.

2. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten skal ikke overstige 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Merkede fartsgrenser i nærområdet skal overholdes.

Gjesteparkeringsplassene er ute. Det er ikke tillatt for uvedkommende å benytte garasjeplassene i garasjeanleggene i U1 og U2. Beboerne bes hensette bilene på egne garasjeplasser og ikke benytte gjesteparkeringsplassene ute.
For de av beboerne som har 2 eller flere biler skal en av bilene parkeres på egen parkeringsplass i U1/U2 når bilen ikke er i bruk.
Beboere/sameiere/leietager har ikke lov til å leie ut egne parkeringsplasser eller boder til personer som ikke bor i sameiet.

Det er heller ikke tillatt å leke i garasjeanleggene.

Parkering foran garasjeporten ved blokkens hovedinngang er ikke tillatt. Ved inn- og utflytting samt vareleveranser må det være fri tilgang til porten, og den må ikke blokkeres (Brann-, Sykebil etc.).

Garasjeplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel, skrot etc.

Sykler skal plasseres på anviste plasser i U1 eller i bod i tilknytning til egen garasjeplass.

Styret kan for eiers regning og risiko beordre borttauing av bil som er feilparkert på reservert område.

I sameiets garasjeanlegg (U1) og (U2) samt på besøksparkeringen, er det ikke tillatt med arbeid på kjøretøy, som, for eksempel hjulskift karosseriarbeid, lakkering, polering, reparasjoner, mekaniske vedlikehold, oljeskift m. v.

Arbeid med biler i garasjeanlegget kan skade garasjegulvene, andre biler kan ta skade. Brannforskriftene kan også komme til anvendelse.

Alle biler som står parkert inne eller ute må være i forskriftsmessig og kjørbar stand.

3. Avfall

Husholdningsavfall må pakkes godt inn i plastposer. Posene knytes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallskassene og avfallsboden. Husholdningsavfall kastes i kassene merket Transportsentralen Asker og Bærum i utvendig søppelbod.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassene.

Søppelet skal fordeles i alle kassene.

Egen container (merket Norsk Gjenvinning) benyttes til papir og papp. Kartonger må slås sammen eller deles opp før de legges i containeren.

Alt som ikke er husholdningsavfall eller papir må beboerne selv kjøre bort.

I klosettene må det ikke kastes annet papir enn klosettpapir.

4. Husdyr

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden må skje under kontroll. Alle hunder skal holdes i bånd på sameiets område som også omfatter lekeplasser, gangveier og garasjer og må ikke luftes her. Hundeekskrementer skal umiddelbart fjernes.
Katter skal holdes innendørs og ikke gå løse.
Det er ikke tillatt å holde dyr i egne bur, kasser eller lignende på terrassene. Dette fordi det skaper sjenerende lukt overfor andre beboere og på grunn av rotteplager i sameiet.

5. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Fra klokken 23:00 til klokken 06:00 må beboerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene svært lett kan virke forstyrrende for nabolaget.

Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Det skal benyttes gassgrill eller elektrisk grill, og det anbefales å legge aluminiumsfolie i grillen ved grilling.

Boremaskiner og annet støyende verktøy kan ikke brukes i leilighetene etter kl 20:00 på hverdager, og etter klokken 18:00 på lørdager. På søndager kan slikt verktøy kun benyttes mellom klokken 13:00 – 18:00.

Ved situasjoner(oppussing, flytting, selskapeligheter med mer) der en vet om at virksomheten vil medføre støy som kan virke sjenerende for naboene, oppfordres det til at naboene orienteres om dette. Det er lettere å akseptere støy eller annen forstyrrende virksomhet dersom en er forberedt på det.

Musikk- og sangundervisning tillates kun etter skriftelig avtale med styret.

Beboerne plikter å holde hovedinngangsdøren lukket og låst til enhver tid. Uvedkommende må ikke slippes inn.

Det er røyking forbudt i inngangspartiet, heis og garasjeanleggene.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

6. Balustrader og terrasser

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer eller annet avfall på balustraden utenfor egen inngangsdør. Det er heller ikke tillatt å plassere søppelposer eller annet avfall som for eksempel bleieposer på terrassene eller i blomsterkassen. Hvis man ikke har anledning til å gå ned i søppelboden med søppelet/avfallet, kan det settes i boden med døren lukket - dog ikke ut over 1 døgn. Avvik vil bli påtalt

På balustradene er det kun tillatt å sette fra seg barnevogn og rullator.

Teppebanking på terrassene er ikke tillatt.

Tørking av tøy på terrassene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må fortrinnsvis benyttes tørkestativ i rekkverkshøyde.

Det er heller ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting på noen av rekkverkene.

Småfugl og duer må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte fra terrasser eller balustrader.

Blomsterkasser skal plasseres på terrasse- og balustraderekkverkets innside.

Det medfører stor fare for beboerne i 1ste. etasje når ting kastes eller faller ned fra balustrader/terrasser fra leilighetene over. Slike forhold vil bli påtalt og eventuelt anmeldt.

Leking på balustradene er ikke tillatt.

7. Spesielle bygningstekniske bestemmelser

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende som for eksempel maling, radio- og fjernsynsantenner, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Markiser:

Leverandør:	Hilmar Hammerhei AS	Tlf.nr.: 67 13 14 16
Farger:	H650 (gul-grå)	

Farger på beis og betongmaling som er benyttet:

Trepanel:	Flügger Wood Tex dekkbeis 280 Caravan (vannbasert)
Utvendig betong:	Flügger farge 5365

Levegger:

Det er tillatt å sette opp levegg i klar plast på baksiden av terrasserekkverket. Hvis dette er aktuelt kontakt styret.

Endeleilighetene kan sette opp levegg i klar plast for enden av terrassen på innsiden av søylen. Hvis dette er aktuelt kontakt styret.

Diverse:

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Det er ikke tillatt å leke i inngangspartier eller i heisen.

Ved inn- og utflytting, vareleveranser etc. må ikke heisen blokkeres. Møbler, kasser o.l. må flyttes inn og ut av heisen for deretter å fraktes videre.
HUSK! Vi har bare en heis og blokken bebos av mange eldre som er helt avhengig av heisen for å komme opp og ned til sine leiligheter.

Filteret i kjøkkenviften og sluket på badet må gjøres rent jevnlig.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. For montering av gjenstander i tak eller på vegger må de retningslinjer som Selvaagbygg har gitt følges.

Ved brudd på gitte bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Hvis sameier skal fornye bad eller kjøkkenbenker med maskiner skal styret informeres av beboer i forkant.
Dette kan være montering av dusjkabinett, flislegging m.v.

Styret skal godkjenne håndverker før arbeidene startes. Hvis ikke dett er gjort og det skal oppstå feil (vannlekkasjer m.v.), samt problemer med varmt/kaldvann i egen leilighet samt til andre leiligheter, skal beboer/sameier betale for nødvendige reparasjoner.

Det er ikke lov å kopiere nøkler til hoveddøren. Denne nøkkelen skal bestilles hos styreleder. Piratnøkler er ikke ønsket i sameiet.

8. Fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem. Eventuelle skader på lekeapparater meldes til styret.

9. Skader

Eier av leilighet plikter å erstatte eventuelle skader som påføres felles arealer som trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc. Videre plikter også eier å dekke utgifter til nødvendig opprydding i ganger og søppelbod også når skader eller oppryddingsarbeid skyldes leietaker av en leilighet.

10. Postkasseskilt

Alle beboere som flytter inn, er forpliktet til å skaffe seg postkasseskilt innen tre uker etter innflytting. Skiltene som skal brukes er med hvit bunn og svart skrift, 7,8x3,2cm.

Hvis nytt skilt ikke er på plass innen tre uker bestiller styret skiltet og beboer blir fakturert over felleskostnadene.

Andre skilttyper blir fjernet.

Postkasseskilt selges bl.a. hos posten.
https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-liten

Takk for at dere hjelper oss til å opprettholde et godt bomiljø!

Utskriftsdato: 13.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 541 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 8 058 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 615 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 058 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 7 615 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1981002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1981002)
Navn	SKYTTERDALEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.04.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8913/1981002.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 615 m^2 **Formål** Turvei **Feltnavn** F
	Delareal 7 816 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 242 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1994030 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1994030)
Navn	SKYTTERDALEN FELT B2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.1995

Utskriftsdato: 13.03.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 13.03.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

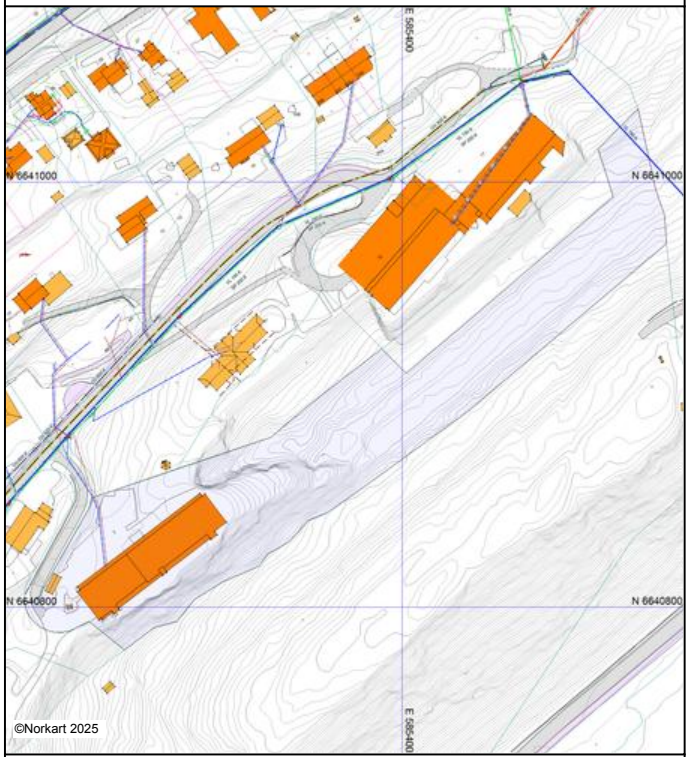
Eiendom: 83/59/0/18
Adresse: Skytterdalen 7
Dato: 13.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

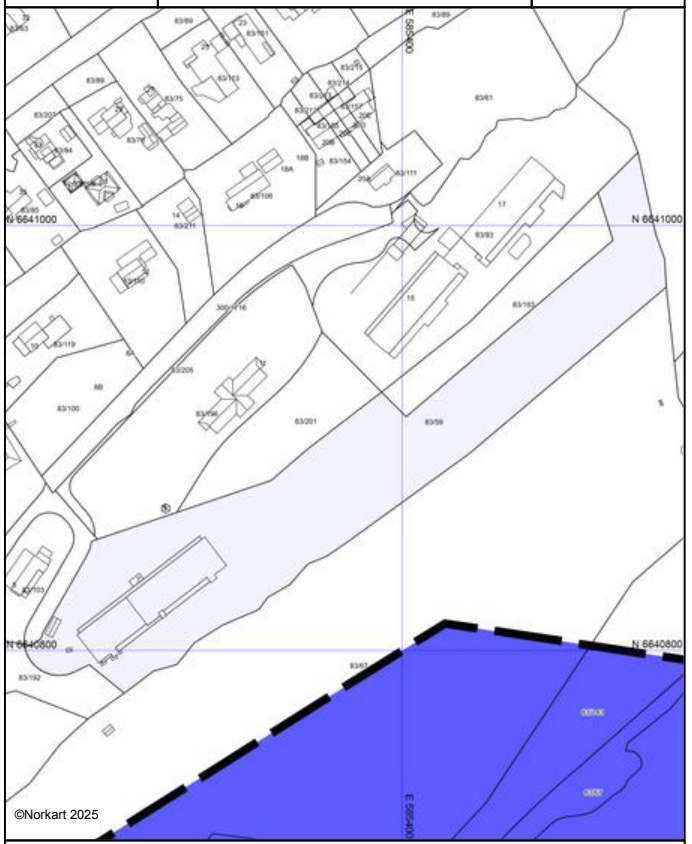
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 83/59/0/18
Adresse: Skytterdalen 7
Utskriftsdato: 13.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
26.01.2007	GBR-83/59, N-531		06/577	07/5250

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	26.01.2007	200/07

SKYTTERDALEN 7 - BLOKK - FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 09.01.1997, 21.01.1997, 28.01.1997, 29.01.1997, 11.02.1997, 17.02.1997, 25.02.1997, 27.02.1997, 06.03.1997, 12.03.1997 og 21.03.1997 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet.
Kommunen har nå mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

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

Utskriftsdato: 13.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	83	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	342 078,74 kr
Renovasjon	359 210,53 kr
Vann	276 294,31 kr
Sum	**977 583,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	92 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	445 780,26 kr	74 296,70 kr
Vann etter areal	7017 m2	45,26 kr	1/1	0 %	317 606,95 kr	52 934,50 kr
Avløp etter areal	7017 m2	52,90 kr	1/1	0 %	371 199,30 kr	61 866,55 kr
				Sum	**1 134 586,51 kr**	**189 097,75 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

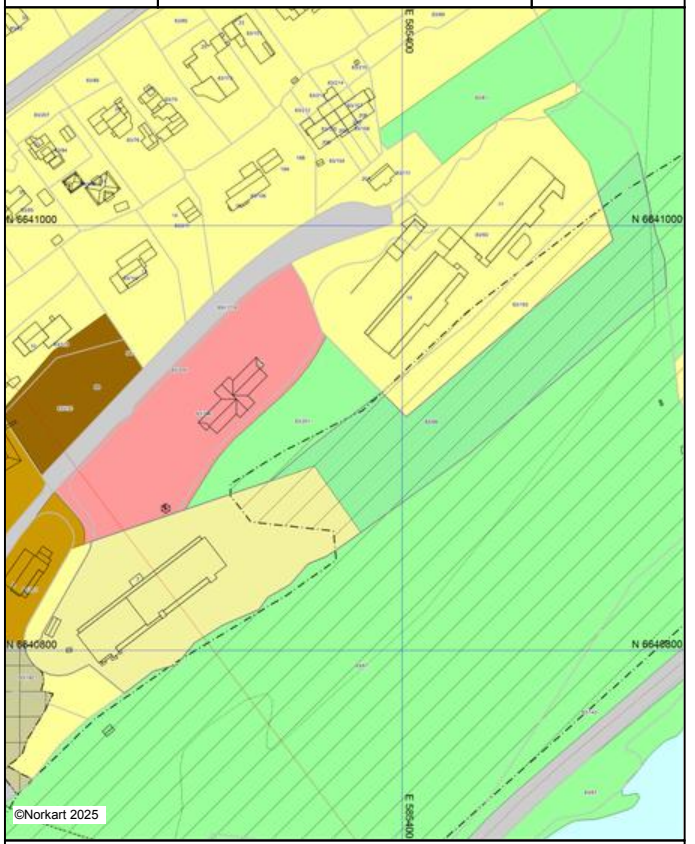
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/59/0/18
Adresse: Skytterdalen 7
Utskriftsdato: 13.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N
- Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg tunnel - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

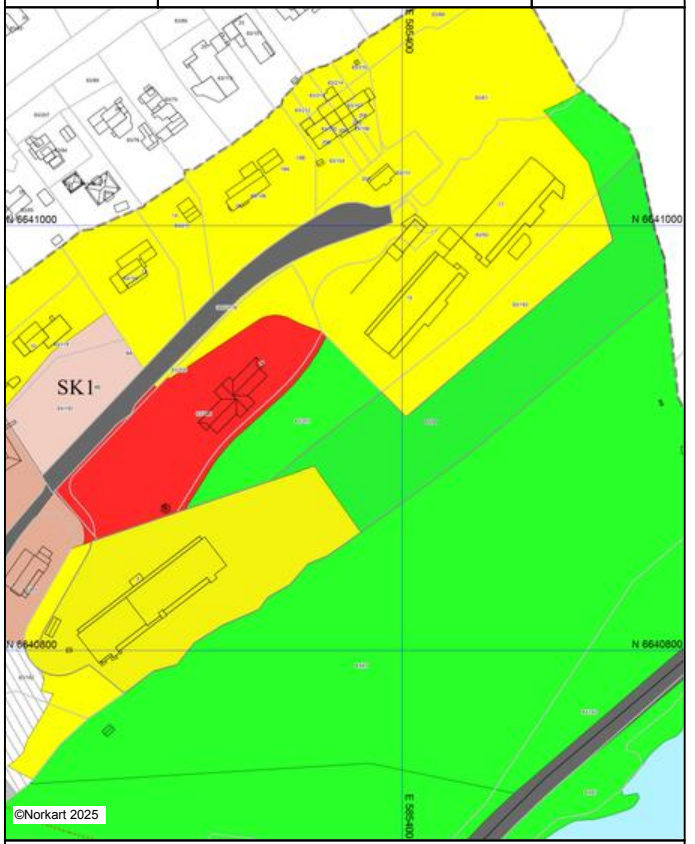
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 83/59/0/18
Adresse: Skytterdalen 7
Utskriftsdato: 13.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Boligområde - nåværende
- Offentlige bygninger - nåværende
- Park/turveg - nåværende
- Annet byggeområde - nåværende
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder som er båndlagt e
- Båndlegging for forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
- Vannareal for almentfriluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Vegareal - nåværende
- Vegareal - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYTTERDALEN

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealutnyttelsen skje som vist på planen.
For planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

2. BYGGEOMRÅDENE
2.1 Før byggetillatelse gis for områdene B1 og B2 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i målestokk l:l000.

Bebyggelsesplan skal fastlegge:

A. Bebyggelsens høyde og plassering, etasjenivå, gesimshøyder og fasadeliv.

B. Materialbruk

C. Koteangivelse av innvendige og utvendige trafikkarealer, herunder gangarealer, trapper og heiser.

D. Hovedtrekkene i bruken av utearealene, møblering og beplantning. Løsninger for vegetasjon og beplantning over underjordiske anlegg skal beskrives. Sammen med bebyggelsesplanen skal det foreligge særskilt plan for utendørsanleggene i målestokk l:500 (jfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3).

E. Parkering for feltene B1 og B2 skal skje under bebyggelsen. Parkeringsdekningen skal være i henhold til kommunens vedtatte normer.

2.1.1 Før bebyggelse på gnr. 83 bnr. 91 innenfor felt K tas i bruk for undervisning, må utearealer på gnr. 83 bnr. 100, felt B4 være opparbeidet i henhold til utomhusplan, dokument 4000184 og eksisterende avkjørsel til varelevering på gnr. 83 bnr. 91 være stengt.

2.2 BOLIGOMRÅDENE B3 OG B4
Bebyggelsen skal være frittliggende småhus i inntil 2 etasjer. Bygningene skal tilpasses terreng og områdets karakter. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride 20% av netto tomt.

Eiendommen gnr. 83 bnr. 100 kan benyttes som uteområde for undervisning etablert i eksisterende bygg på gnr. 83 bnr. 91, felt K.

2.3 ALMENNYTTIG FORMÅL A
Området kan brukes til forsamlingshus. Ved utvidelse og nybygg skal det tilstrebes parkeringsdekning på 0,3 plass pr. sitteplass.

2.4 OFFENTLIG FORMÅL O
I området skal oppføres barnehage med tilhørende lekeareal og parkeringsareal. Det skal settes opp gjerde mot området for bevaring av vegetasjon.

2.5 KONTOR/INDUSTRI K

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Skytterdalen 6 og Sandvika trafostasjon kan ikke utbygges ytterligere. Skytterdalen 4 kan bebygges med 1000 m2 bruksareal under forutsetning av tilstrekkelig parkeringsareal og uteareal. Maks. 3 etasjer.

** På gnr. 83 bnr. 103, Skytterdalen 5, kan det tillates etablert 4 hybler på til sammen maksimalt 100 m2 BRA. Parkering og uteoppholdsarealer skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Bærum kommune.*

I eksisterende bebyggelse på gnr. 83 bnr. 91, Skytterdalen 6, kan det tillates undervisning. Det skal avsettes maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil pr. årsverk.

2.6 TRAFIKKOMRÅDER
Nye atkomstveier må være bygget, og avkjørsler som skal stenges være stengt før nye boliger er ferdig oppført.

3. FRIOMRÅDER
3.1 TURVEI
Det skal anlegges turvei gjennom området. Terrenget i denne delen av dalbunnen tillates hevet til kote 23 og opparbeides parkmessig.
3.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Der naturlig markdekke er fjernet eller skadet som følge av steinbruddene eller utbygging, skal området istandsettes.

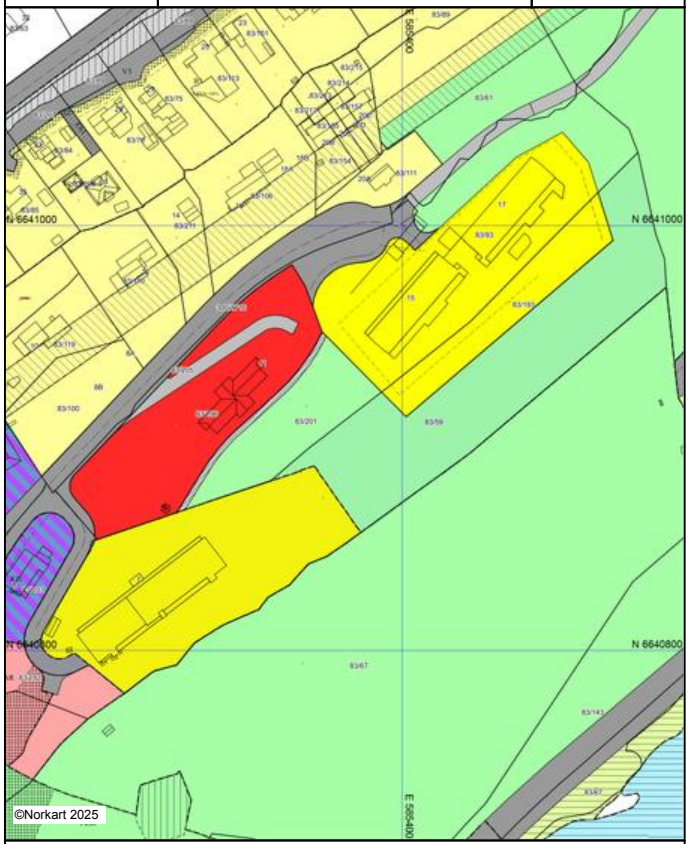
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 83/59/0/18
Adresse: Skytterdalen 7
Dato: 13.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Vann- og avløpsanlegg
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for for
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Kontor/Industri
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde
- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

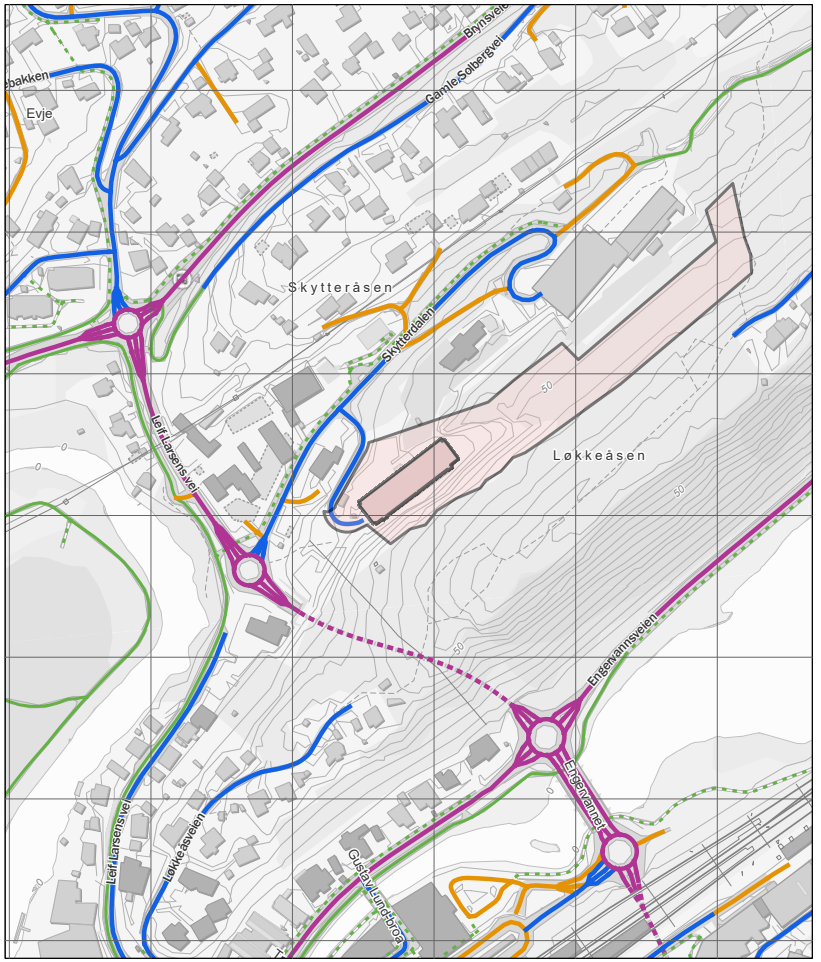
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 83/59/0/18
Adresse: Skytterdalen 7, 1337 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 83, Bruksnr 59, Seksjonsnr 18	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skytterdalen 7, gatenr 1716	**Grunnkrets:**	1409	Sandvika-Valler 09
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060501	Helgerud
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.11.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	72/6 704
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	15 673,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/83/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/83/59/0/1	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/2	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/3	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/4	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/5	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/6	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/7	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/8	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/9	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/10	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/11	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/12	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/13	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/14	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/15	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/16	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/17	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/18	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/19	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/20	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/21	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/22	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/23	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/24	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/25	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/26	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/27	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/28	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/29	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/30	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/31	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/32	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/33	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/34	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/35	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/36	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/37	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/38	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/39	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/40	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/41	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/42	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/43	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/44	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/45	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/46	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/47	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/48	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/49	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/50	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/51	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/52	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/53	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/54	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/55	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/56	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/57	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/58	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/59	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/60	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/61	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/62	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/63	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/64	0,0

			Mottaker	3201/83/59/0/65	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/66	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/67	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/68	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/69	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/70	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/71	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/72	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/73	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/74	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/75	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/76	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/77	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/78	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/79	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/80	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/81	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/82	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/83	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/84	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/85	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/86	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/87	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/88	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/89	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/90	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/91	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/92	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/83/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/83/59/0/1	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/2	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/3	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/4	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/5	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/6	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/7	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/8	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/9	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/10	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/11	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/12	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/13	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/14	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/15	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/16	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/17	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/18	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/19	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/20	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/21	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/22	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/23	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/24	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/25	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/26	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/27	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/28	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/29	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/30	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/31	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/32	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/33	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/34	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/35	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/36	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/37	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/38	0,0

			Mottaker	3201/83/59/0/39	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/40	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/41	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/42	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/43	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/44	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/45	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/46	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/47	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/48	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/49	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/50	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/51	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/52	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/53	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/54	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/55	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/56	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/57	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/58	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/59	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/60	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/61	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/62	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/63	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/64	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/65	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/66	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/67	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/68	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/69	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/70	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/71	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/72	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/73	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/74	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/75	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/76	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/77	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/78	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/79	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/80	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/81	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/82	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/83	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/84	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/85	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/86	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/87	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/88	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/89	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/90	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/91	0,0
			Mottaker	3201/83/59/0/92	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skytterdalen 7	H0208	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	10 025,0	Igangset.till.:	23.01.1996
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	10 025,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	09.01.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	92
Bygningsnr:	18573172			Antall etasjer:	12

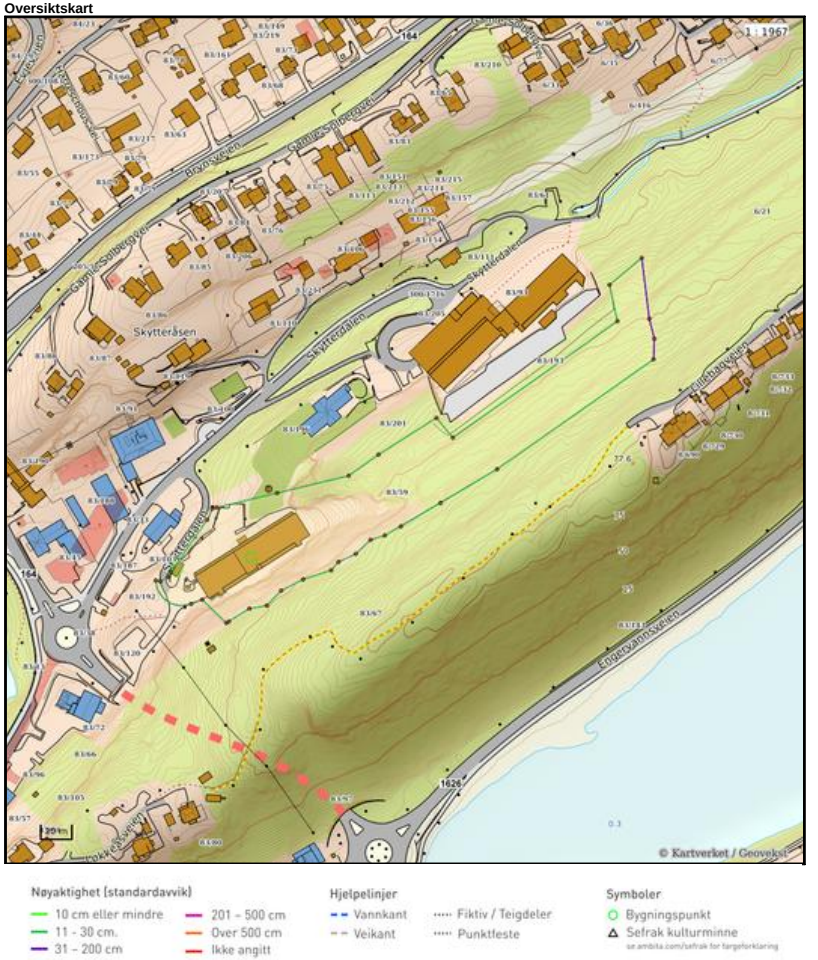
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	10		794,0		794,0				

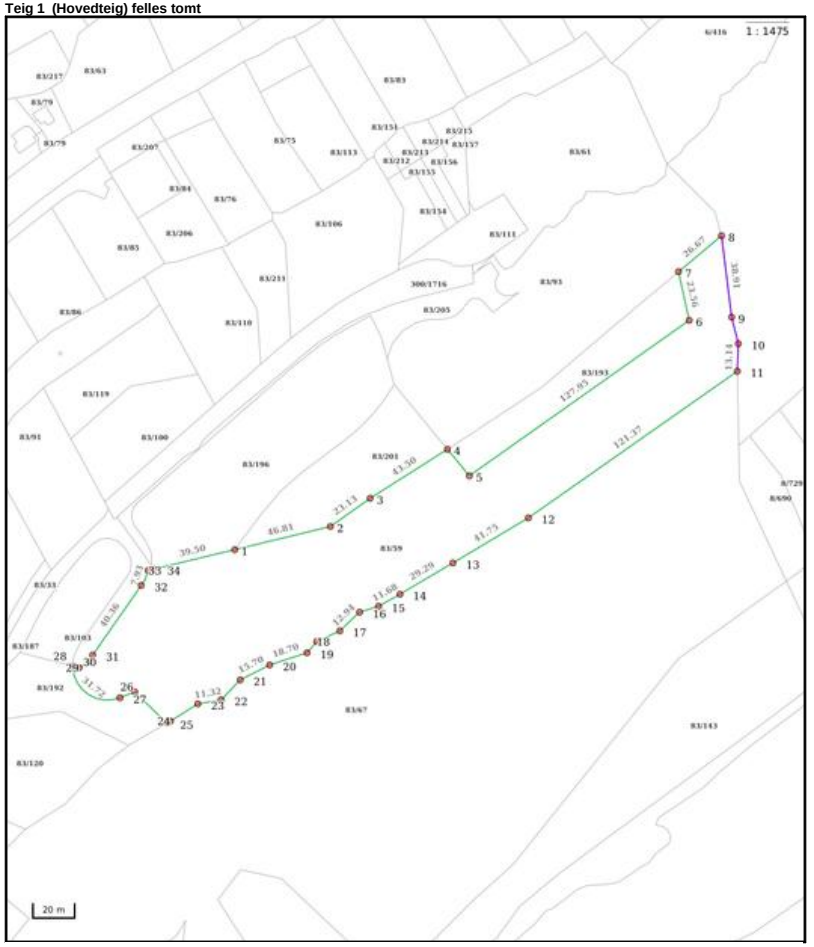
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 15 673,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 865,01	585 293,90	46,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 880,03	585 338,23	23,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 895,08	585 355,80	43,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 921,62	585 390,26	16,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 910,01	585 401,82	127,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 993,05	585 499,16	23,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 015,52	585 492,09	26,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 034,41	585 510,91	38,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 996,38	585 519,15	12,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 984,14	585 523,49	13,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 971,02	585 524,22	121,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 892,68	585 431,52	41,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 868,15	585 397,74	29,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 850,97	585 374,02	11,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 844,36	585 364,39	9,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 840,80	585 355,67	12,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 831,09	585 347,11	12,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 825,02	585 336,68	6,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 819,38	585 332,57	18,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 640 811,96	585 315,41	15,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 640 803,61	585 302,12	13,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 640 793,36	585 293,92	11,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 640 790,40	585 282,99	15,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 781,13	585 270,83	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 779,98	585 269,19	21,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 793,37	585 252,65	7,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 790,01	585 245,93	31,72m	Terrengmålt	13	16,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 802,92	585 222,15	3,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 802,42	585 225,20	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 805,64	585 230,10	3,53m	Terrengmålt	13	8,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 640 808,98	585 231,17	40,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 640 844,02	585 251,20	7,93m	Terrengmålt	13	-18,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 640 851,44	585 253,82	2,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 640 852,34	585 256,49	39,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0133/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skytterdalen 7 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 83, bnr 59, snr 18 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no