NORDVIK

Kirkeveien 71F

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kirkeveien 71F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Nabolagsprofil
15	Om boligen
27	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 3-roms med 3 m takhøyde | Sørvendt balkong | Garasjeplass og oppgradert bad

Prisantydning	**6 100 000,-**
Omkostninger	**153 590,-**
Totalpris	**6 253 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 952,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

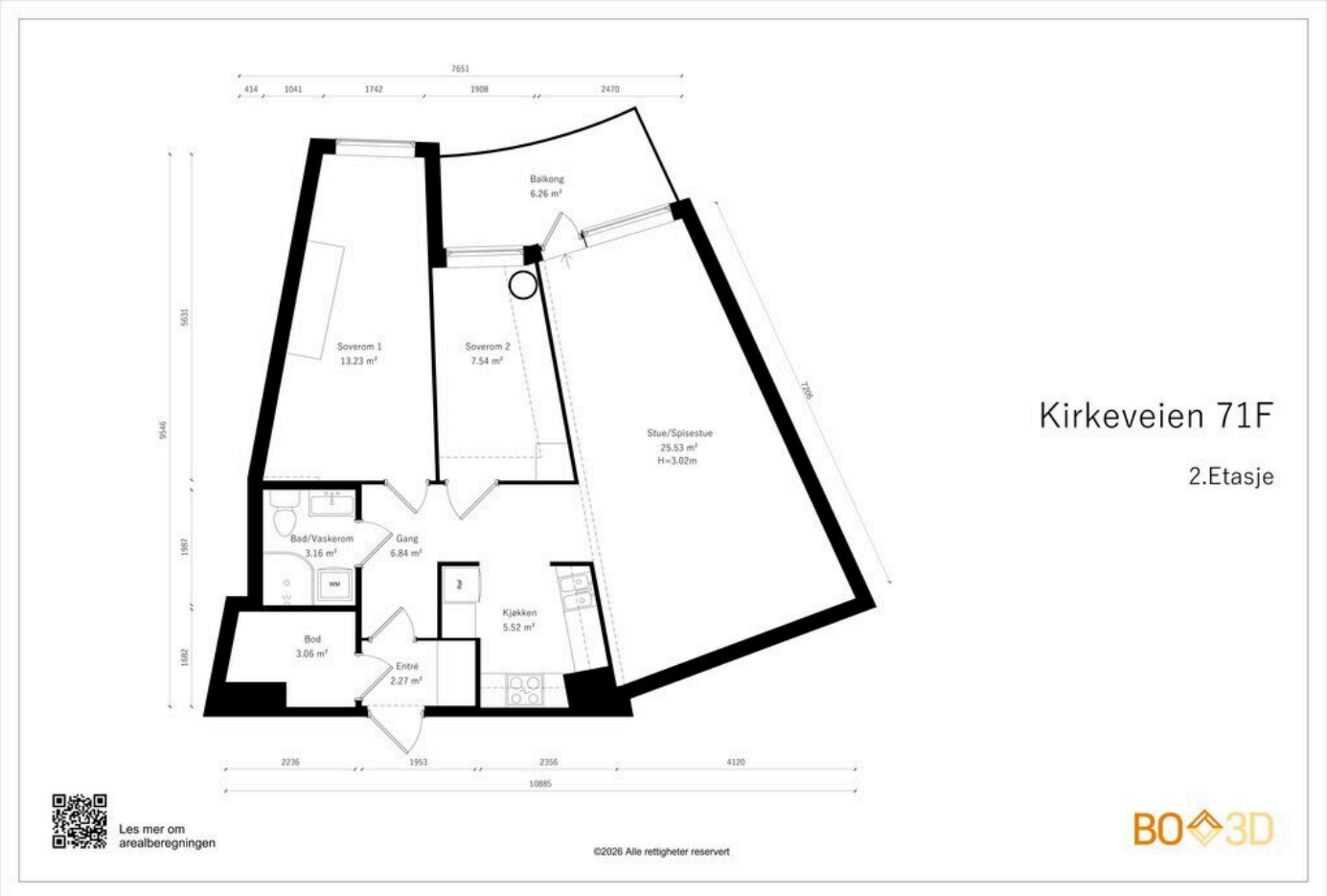
Velkommen til Kirkeveien 17F - presentert av Fridtjof Schmidt og Hermine Wold i Nordvik Bærum!

Dette er en innbydende og familievennlig 3-roms leilighet i 2. etasje, med heisadkomst og en god planløsning. Boligen byr på en lys og luftig stue med hele 3 meter takhøyde, god plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en hyggelig sørvendt balkong. Videre får du et praktisk kjøkken, to gode soverom, innvendig bod på hele 3 m² og et oppgradert bad fra 2026 med flis-på-flis og ny innredning. Det medfølger garasjeplass og gitterbod.

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert område med kort vei til T-bane, buss og flotte turmuligheter langs Øverlandselva og Åsterudstien.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm
















PRADA













Kirkeveien 71F

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	9 min 0.8 km
Oslo International School 90 elever	22 min 1.9 km

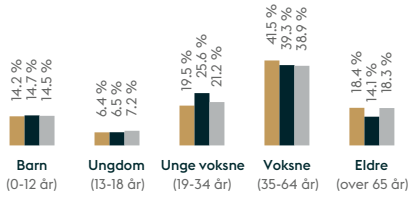
Offentlig transport

Haslum T Linje 211	3 min 0.2 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	5 min 0.4 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has... 28 barn	5 min 0.4 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 55 barn	6 min 0.5 km
Haslum idrettsbarnehage (1-5 å... 108 barn, 7 avdelinger	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum sør	844	426
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haslum idrettsanlegg	6 min
Nadderud VGS - Treningsfelt -...	9 min
Friskis & Svettis	19 min
Gnist Gjettum	19 min

«Barnevennlig. Mange unger. Polig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0262/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 71F, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 712, snr 103 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Aleksandra Lukasik
Piotr Daniel Soja

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
152 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 253 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 266 590,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Soverom 1, soverom 2, stue / spisestue, kjøkken, gang, bad, bod, entré
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022 Boder er oppmålt med håndholdt laser.

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

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.

Bod i felles bodetasje er oppmålt til 5,08 kvm og ført opp som BRA-e.

Innhold
Familievennlig og innbydende 3-roms leilighet i byggets 2. etasje, med heisadkomst fra både hovedinngang og felles garasjeanlegg. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med entré, to soverom, bad/vaskerom, innvendig bod, kjøkken og en lys og luftig stue/spisestue med utgang til sørvendt balkong.

Boligen fremstår velholdt med lite slitasje på innvendige overflater, og samtlige veggoverflater er overflatebehandlet i dagens eiers periode. Badet ble oppgradert i 2026 med blant annet flis-på-flis og ny innredning.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg samt en praktisk gitterbod i felles bodrom i byggets 3. etasje.

Standard
- Entré -
Velkommen hjem! Boligen har en lys og romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra er det direkte adkomst til en svært praktisk innvendig bod på hele 3 m², perfekt for oppbevaring av støvsuger, sportsutstyr, klær og annet som ellers tar plass.

- Stue -
Den luftige og innbydende stuen har en imponerende takhøyde på hele 3 meter, noe som gir rommet en ekstra god romfølelse og et flott lysinnslipp. Her er det god plass til en komfortabel sofagruppe, spisebord og øvrig ønsket møblement - enten du vil samle venner rundt middagsbordet eller nyte en rolig kveld hjemme.

Fra stuen er det direkte utgang til en lekker balkong med god plass til utemøbler og grill. Her kan du skape din egen hyggelige uteplass og nyte et pent utsyn over de grønne og velholdte fellesområdene.

- Kjøkken -
Kjøkkenet fra 2015 er praktisk utformet med god arbeidsplass og rikelig med oppbevaring. Innredningen har et tidløst uttrykk med slette, malte fronter, laminatbenkeplate og overskap. Mellom benkeplate og overskap er det montert plate, mens innfelte spotter og belysning under overskap sørger for godt arbeidslys.

Kjøkkenet har integrert ventilator fra Villavent med avtrekk via byggets sentrale ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- Stekeovn fra Electrolux
- Induksjonstopp fra Ariston
- Oppvaskmaskin fra Ariston
- Kombiskap fra LG
- Avtrekksvifte fra Villavent
- Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

- Soverom -
Boligen har to gode soverom med flere bruksmuligheter. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og skrivebord. Her får du et behagelig og funksjonelt soverom med plass til både oppbevaring og hjemmekontor.

Det andre soverommet er fleksibelt og kan innredes etter behov - som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, garderobe og skrivebord.

- Bad -
Badet er opprinnelig fra 2015 og har i 2026 fått en flott oppgradering med nye flater og ny innredning. Her er det lagt 60 x 60 cm fliser på både gulv og vegger, mens varmekabler i gulvet sørger for en behagelig temperatur.

Den moderne innredningen har skuffer, heldekkende servant, speil med integrert belysning og varme, samt et stilrent uttrykk. Dusjsonen er utstyrt med hjørnedusj med skyvedører, regnfallsdusj og praktiske løsninger. Det er også gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk i himlingen og tilluft via spalte under døren. For øvrige tekniske opplysninger henvises det til tilstandsrapporten.

Parkering
Det medfølger en parkerings hvor det er mulig å installert elbillader. (vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til en plasser)

Det er godt med gjesteparkering innvendig i garasjeanlegg, samt noen plasser utendørs.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp badet i juli/august 2026. Arbeidet er gjort selv med bistand fra familie. Vi har hatt rørlegger inne for å koble badarmatur med roseter og koblinger, og forlange vann veggboks. Arbeidet er utført av Rørtjenester Czarnecki.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Malte terrassegulv på balkongen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble ferdigstilt av Enviro Elektro 04.09.2026 - bytte av downlights på bad, opplegg av nye downlights i stue, bytte til to polet dimmer på bad, tilkobling av lys i speil på bad.

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: Vi har flyttet døren på det minste soverommet, og gipset igjen veggen der døren opprinnelig befant seg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt en ny kjøkkenpanel over flisene på kjøkkenet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er harpiks på vindusrammen på balkongen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Radiatorene må luftes etter at de har vært av på våren/sommeren, for at de skal kunne avgi varme. Dette gjøres ved å kontakte styret/vaktmester for bistand.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja
Beskriv: Det ble varslet økning av fellesutgiftene i januar/februar 2026, men tror ikke at det har blitt iverksatt. Utgiftene øker fra tid til annen. Styret kan kontaktes for mer informasjon.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Noe dårlig trekk i do. Det er åpninger under dusjrammen for avrenning til sluket, og noe dusjvann kan renne ut, før gulvfallet leder det tilbake.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Utvendig -
Taktekking: Taket er tilnærmet flatt og antas tekket med papp eller lignende. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Bygget er oppført med betongkonstruksjon og fasader bestående av metallplater, pusset betong og fasadeplater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller nærmere vurdert av takstmann.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår
Det er registrert harpiks på vindusrammen på balkongen. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Ytterdører: Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er calling-anlegg til gateplan.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sørvendt, overbygget altan med dekke av tre og rekkverk av mur og metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Altanen har belysning og strømuttak.

Det er levegg av tre mot naboseksjonen.

- Innvendig -
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeår.
Det ble utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjen. Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre eller nyere boliger.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun

beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn fra Electrolux
- Induksjonstopp fra Ariston
- Oppvaskmaskin fra Ariston
- Kombiskap fra LG
- Avtrekksvifte fra Villavent
- Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner/persienner
- Kleshengere på dører
- Bodhyller

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Skrivebord på soverom nr. 2

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller parkeringsplass, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, leietakers mobilnummer, e-post adresse, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av utleieavtalen.
Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme og gass som inngår felleskostnadene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1684 kWh (tall for 2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser å ha inngått avtale med Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 952,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, kabel-TV, bredbånd, drift og vedlikehold av sameiet, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask, gass m.m.

Fordelingsnøkkel:
Felleskostnader til sameiet kr 4 792,-
A-konto vann kr 160,-

Avregning vann og gass foretas en til to ganger i året.

Felleskostnadene økte fra 1. februar. Styret varslet i årsmøte at det muligens blir en økning av husleien vedrørende kostnader som ikke ligger i budsjettet.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 848,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 243 227,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 972 906,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene og er levert av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kirkeveien 71 Sameie, orgnr. 811727342

Om sameiet
Sameiet består av tilsammen 125 seksjoner.

Styrets arbeid
Det er avholdt 11 styremøter i 2025.
Det er arrangert to dugnader.
Det er mange oppgaver som følges opp løpende.
Sameiet har serviceavtaler på alle viktige områder. Alle er gjennomført i 2025. Avvik er meldt i HMS systemet og utbedret.
Energisentralen er fulgt opp. Vi har fått et elektronisk overvåking/ST anlegg 2025 og avvik avdekket er utbedret.
Det har vært to store krevende saker i 2025.
Det ene er utbedring av skaden på spissen i A2.
Det andre er installasjon av avfuktere i garasjen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025
Det er montert 2 avfuktere; en stor avfukter for å tørke i garasjeanlegget og en liten avfukter som tørker trappegangen mellom etasjene.
1 stk. Munters MLT 30 til garasjeanlegg, 3x400V, installert effekt 22 kW
1 stk. Munters MG 50K til trappegang, installert effekt: 0,440 kW
Dagens avtrekk er bygget om til CO2 styrt
Spjeld og spjeldstyring for veksling mellom avtrekk/omluft.
Utbedret skade på leiligheter på spissen i A2.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
Styret har bedt ABBL sin rehabilteringsavdeling om å hjelpe oss å se på oppussing av hele fasaden. Styret vil i alle tilfelle sørge for å utbedre skaden på fasaden i A nå på våren. Totalrehabiltering av fasaden vil kreve store investeringer. Vi må se på finansiering av dette og ta det opp på et sameiermøte. I tillegg skal vi utbedre stolper med brannhemmende maling. Vi har innhentet tilbud på dette arbeidet, men det er kostbart. Derfor har vi bedt ABBL sin tekniske avdeling om hjelp.

Kommende 5-års periode
Fasaden må pusses opp i løpet av perioden. Arbeidet med å forberede dette starter i 2026. Vi har i løpet av fem årsperioden også som mål å foreta rens av ventilasjonsanlegget og spyling av vann og avløpsnettet.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret, ref punkt 3, andre ledd i vedtektene. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 610,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 570 241,-. Underskuddet skyldes at det er utbedret en stor fuktskade på to leiligheter på hjørnet i A2. Denne skaden er forårsaket av feil da leilighetene ble bygget. Det er reklamert på denne skaden til AF Gruppen en rekke ganger. Skaden er utbedret av AF Gruppen 2 ganger, men de har ikke gjort noe med feilkonstruksjonen som var der fra starten, slik at skaden er kommet tilbake.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det kan arrangeres dugnader i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3459556

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 485 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på ca. 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold (se sameiets regler for bruk av denne).

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
- Beliggenhet og nærområde -
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde, hvor du får en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige, grønne omgivelser. Det er kort gangavstand til både T-bane og buss, samtidig som natur- og rekreasjonsmulighetene ligger like i nærheten. I nærområdet finner du hyggelige friområder og fine turmuligheter langs Øverlandselva. Åsterudstien gir gode muligheter for rolige spaserturer i grønne og skjermede omgivelser, og det er også etablert turveier videre mot både Sandvika og Bekkestua.

- Fritid, tur og aktiviteter -
For den som liker å være aktiv, er beliggenheten svært godt egnet. Øverlandselva byr på flotte turmuligheter, mens nærheten til både Bærumsmarka og Vestmarka gir tilgang til et stort nettverk av tur- og sykkelstier. Om vinteren finnes det milevis med preparerte skiløyper, og det kjøres også opp spor på blant annet Haga golfbane og Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann er populære turmål med vakker natur og varierte turstier. Fra Sandvika er det dessuten kort vei til Kalvøya og Kadettangen, som er attraktive steder for bading, strandliv og aktiviteter på sommeren. Langs fjorden er det gode muligheter for tur og rekreasjon, blant annet fra Høvik hvor du finner flere fine turstrekninger og badestrender. Området har et godt utvalg av idretts- og fritidsaktiviteter for både barn og voksne. I nærheten ligger blant annet Nadderud idrettspark, Haslum kunstgressbane og Gjønneshallen, i tillegg til fotballbaner, skøytebaner, svømmehall, ridesentre og golfbaner. For den som ønsker å trene innendørs, finnes flere treningssentre på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist og Friskis&Svettis i Durudveien.

- Butikker og servicetilbud -
Det er enkelt å få unna de daglige innkjøpene. Extra Haslum i Kirkeveien ligger i nærheten, og det er også kort vei til Coop Prix på Løkeberg og butikktilbudet på Bekkestua. På Haslum finnes dessuten en velassortert frukt- og grøntbutikk som holder åpent på søndager. Bekkestua sentrum er et naturlig handelspunkt i nærområdet og tilbyr et variert utvalg av butikker, dagligvareforretninger, Vinmonopol, helsetjenester og treningsfasiliteter. Ønsker du et enda større utvalg, ligger Sandvika sentrum og Sandvika Storsenter innen kort avstand, med et bredt spekter av shopping- og servicetilbud. Ved krysset mellom Kirkeveien og Bærumsveien ligger også en døgnåpen bensinstasjon med Deli de Luca, noe som gjør det enkelt å få tak i nødvendige småvarer også utenom ordinære åpningstider.

- Skoler og barnehager -
Beliggenheten passer godt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager innen kort avstand. Eiendommen tilhører Haslum barneskolekrets, mens Løkeberg barneskole og Bekkestua ungdomsskole også ligger i nærområdet. For videregående opplæring finnes blant annet Nadderud, Valler, Stabekk og Dønski videregående skoler innenfor relativt kort avstand. Det er også et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Haslum barnehage, Haslum idrettsbarnehage, Valler barnehage og Nadderudskogen barnehage.

- Kollektivtransport -
Kollektivtilbudet er godt, og Haslum T-banestasjon ligger omtrent fem minutters gange fra boligen. Stasjonen ligger i sone 1, og T-banen bruker rundt 20 minutter til Majorstuen. Bjørnekollen er nærmeste bussholdeplass og har hyppige avganger blant annet i retning Bekkestua og Sandvika. Sandvika fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt med både tog, buss og flytog. På Bekkestua er det gode overgangsmuligheter til en rekke

bussforbindelser videre rundt i Bærum. Herfra går det også flybuss til Gardermoen, noe som gjør beliggenheten praktisk også for den som reiser mye.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kirkeveien 71 A ble opprinnelig bygget i 1962 som et industribygg. Bygget ble ombygget og ferdigstilt fra næring til bolig i 2015.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.10.2015.

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
Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplanen fra 2007 og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Kommuneplaner -
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 7 793 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 502 m²
Arealbruk Turdrag, Nåværende

- Reguleringsplaner -
Navn KIRKEVEIEN 71 A OG B
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.10.2007
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9216/2002002.pdf
Delarealer Delareal 7 793 m²
Formål Boliger
Feltnavn bolig, kontor, showr
Delareal 502 m²
Formål Felles grøntareal

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/8/712/103:
22.05.1959 - Dokumentnr: 302003 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer
Best. vedr. godkjennelse av industribygg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1960 - Dokumentnr: 300274 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1960 - Dokumentnr: 301927 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1969 - Dokumentnr: 309214 - Erklæring/avtale
Vedr. innredning av inedustribygg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1970 - Dokumentnr: 309674 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
BESTEMMELSER OM FYRINGSANLEGG OG SNEBRØYTING.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036502 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2026 - Dokumentnr: 990860 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.03.2013 - Dokumentnr: 189857 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 103
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/10343

01.01.2020 - Dokumentnr: 439463 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:712 Snr:103

01.01.2024 - Dokumentnr: 42191 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:712 Snr:103

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.
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.
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 750,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (fakturers selger om ikke annet er avtalt) ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (fakturers selger om ikke annet er avtalt) ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 143,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2
Hermine Wold, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46864458

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

3-roms selveierleilighet i 2 etasje m/heis

Kirkeveien 71F , 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 712, snr. 103

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1941 **Eiendomsverdi ref nr:** XL2522

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Familievennlig leilighet i Kirkeveien 71 F, beliggende i byggets 2. etasje. Det er heisadkomst både fra hovedinngang og felles garasjeanlegg.
Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, bod, to soverom, kjøkken og stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong.
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjekjeller samt gitterbod i felles bodrom i byggets 3. etasje.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt av dagens eiere. Badet ble oppgradert i 2026 med blant annet flis-på-flis-løsning.
Samtlige veggoverflater er overflatebehandlet i dagens eierperiode.
Leiligheten holder god standard og fremstår med lite slitasje på innvendige overflater.

3-roms selveierleilighet i 2 etasje m/heis - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taket er tilnærmet flatt og antas tekket med papp eller tilsvarende taktekking. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller nærmere vurdert.
Bygget er oppført med betongkonstruksjon og fasader bestående av metallplater, pusset betong og fasadeplater.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør. Døren har dørkikkert, og det er calling-anlegg til gateplan. Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Leiligheten har en sørvendt, overbygget altan med dekke av tre og rekkverk av mur og metall.
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 103 i felles garasjeanlegg.
Det er en bod i felles bodetasje i byggets 3. etasje. Boden er merket B103.

INNVENDIG Gå til side

Det er 3-stavs eikeparkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser.
Boligen har slette, malte vegg- og himlingsflater. Takhøyden i stuen er målt til 304 cm. Det er nedsenket himling i entré/gang, bod, kjøkken og bad. I stuen er det etablert nedforet lyskasse langs overgangen mellom vegg og himling, med innfelte downlights.
Etasjeskillere er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeår.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av metall.
Boligen har innvendige profilerte dører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2015 og ble i 2026 oppgradert med flis på flis og ny innredning.
Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er lagt til grunn for vurdering av rørtekniske installasjoner, sluk og tettesjikt. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurdering av overflater og innredning utført i 2026.
Veggene har 60 x 60 cm fliser, lagt som flis på flis i 2026. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter og lys i speil som lyskilder.
På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser som flis på flis i 2026. Gulvet har varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemring.
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning og varme.
Det er hjørnedusj med skyvedører på skinner og regnfallsdusj, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2015. Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter samt belysning under overskap og ventilator.
Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert plate.
Det er kjøkkenventilator fra Villavent med avtrekk via byggets sentrale ventilasjonsanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg, med oppvarming via radiatorer. Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

3-roms selveierleilighet i 2 etasje m/heis

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

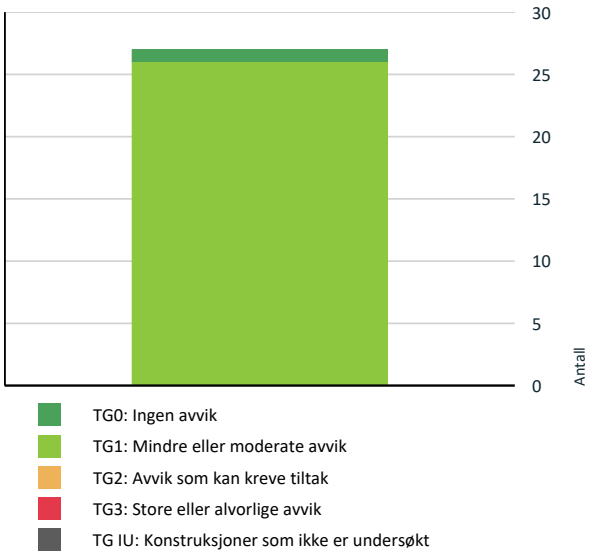
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer Tatt i bruk 24.01.1972
Ombygging Ferdigattest (02.10.2015
Påbygg Ferdigattest 02.10.2015

Det er gjort mindre endringer sammenlignet med originaltegningen. dDøren på det minste soverommet, og gipset igjen veggen der døren opprinnelig befant seg.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet i 2 etasje m/heis

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I 2 ETASJE M/HEIS



Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av entré/gang, bad/vaskerom, bod, to soverom, kjøkken og stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong.
Lagring er sikret gjennom ekstern bod i fellesareal i byggets 3. etasje. Leiligheten disponerer i tillegg garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten holder normal standard og fremstår med lite slitasje på innvendige overflater

Vedlikehold
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

Beskrivelse
Taket er tilnærmet flatt og antas tekket med papp eller lignende. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bygget er oppført med betongkonstruksjon og fasader bestående av metallplater, pusset betong og fasadeplater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller nærmere vurdert av takstmann.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår
Det er registrert harpiks på vindusrammen på balkongen.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er calling-anlegg til gateplan.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvendt, overbygget altan med dekke av tre og rekkverk av mur og metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Altanen har belysning og strømuttak.

Det er levegg av tre mot naboseksjonen.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

TG 1 Bod og Garasje

Beskrivelse
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 103 i felles garasjeanlegg.

Det er en bod i felles bodetasje i byggets 3. etasje. Boden er merket B103 og fremstod som tørr på befaringstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er 3-stavs eikeparkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har slette, malte vegg- og himlingsflater. Takhøyden i stuen er målt til 304 cm. Det er nedsenket himling i entré/gang, bod, kjøkken og bad. I stuen er det etablert nedforet lyskasse langs overgang mellom vegg og himling, med innfelte downlights

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeår.
Det ble utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjen. Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre eller nyere boliger.



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå (2 etg + kjeller) og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2015 og ble i 2026 oppgradert med flis på flis og ny innredning.

Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) er lagt til grunn for vurdering av rørtekniske installasjoner, sluk og tettesjikt. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurdering av overflater og innredning utført i 2026.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er fremlagt ferdigattest av badet far 2015. . Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Eier har fremlagt bilder og kvitteringer som dokumenterer arbeidene som ble utført på badet i 2026.

Ferdigattesten vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver badets opprinnelige oppbygning, herunder utførelse av membran.

I 2026 ble badet oppgradert med flis på flis. Det er fremlagt bilder fra utførelsen av dette arbeidet

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har 60 x 60 cm fliser, lagt som flis på flis i 2026. Himlingen har malt overflate med innfelte spotter og lys i speil som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser som flis på flis i 2026. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. I våtsonen skal det være tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning og varme.

Det er hjørnedusj med skyvedører på skinner og regnfallsdusj, gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert noe redusert spylefunksjon på toalettet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet. Det ble påvist tilfredsstillende avtrekk ved enkel funksjonskontroll med papirark.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra bodrom i vegg bak våtsone, og måleresultatet er 7.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2015. Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt, med innfelte spotter samt belysning under overskap/ventilator.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra Ariston
Oppvaskmaskin fra Ariston
Kombiskap fra LG
Avtrekksvifte fra Villavent
Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert plate. Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator fra Villavent med avtrekk via byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Ventilatoren er funksjonstestet ved enkel kontroll med papirark, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert. Vannskap har forskriftsmessig avrenning.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Oppvarming av boligen skjer via radiatorer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av anlegget er sameiets ansvar, og anlegget er derfor ikke nærmere undersøkt eller vurdert av takstmann.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.

Forventet levetid for radiatorer i vannbårne varmesystemer er normalt 30–50 år eller mer, avhengig av utførelse, bruk og vedlikehold. Radiatorene har behov for jevnlig lufting. Ifølge eier utføres dette ved behov med bistand fra vaktmester.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

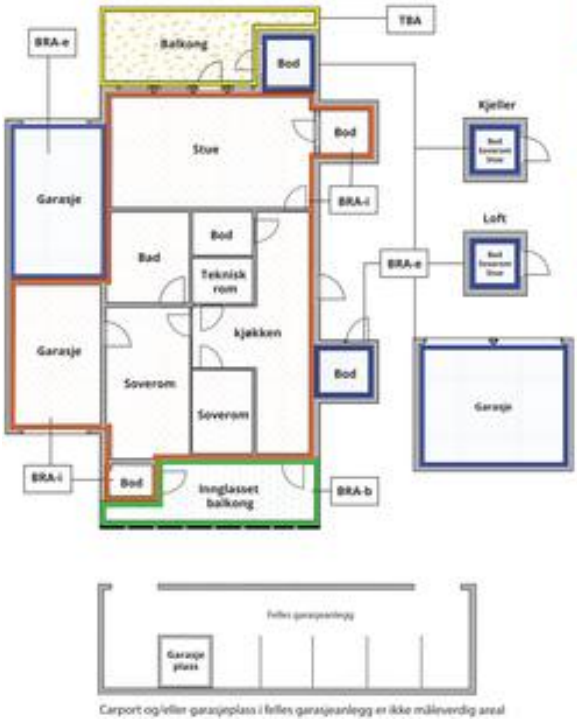
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet i 2 etasje m/heis

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	71			71	6
3.Etasje		5		5	
SUM	**71**	**5**			**6**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

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

Bod i felles bodetasje er oppmålt til 5,08 kvm og ført opp som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer Tatt i bruk 24.01.1972
Ombygging Ferdigattest (02.10.2015
Påbygg Ferdigattest 02.10.2015

Det er gjort mindre endringer sammenlignet med originaltegningen. dDøren på det minste soverommet, og gipset igjen veggen der døren opprinnelig befant seg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	712		103	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 71F

Hjemmelshaver
Lukasik Aleksandra, Soja Piotr Daniel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er plassert i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Haslum i Bærum. Området har god tilgjengelighet til skoler, offentlig transport, butikker og er i gangavstand til sentrum i Bekkestua. Det er en hyggelig og sentral beliggenhet på Haslum, med kort vei til mange fine tur- og friluftsområder. Det går hyppige avganger til Oslo via buss og t-bane.

Du kan handle dagligvarer innen gangavstand fra boligen - for eksempel på Coop Extra Haslum. Alternativt ligger Coop Prix Løkeberg et stykke unna og er søndagsåpen. Tett på finner du også nærmeste post- og servicepunkt, for eksempel hos Deli de Luca Haslum - og tilleggsbutikker som Provence spesialforretning med et rikt utvalg av spesialvarer.

Om du ønsker flere servicetilbud, er Bekkestua sentrum rett rundt hjørnet - her finner du kjøpesenter, vinmonopol, treningssenter, frisører, legekontor og flere ulike butikker. Også CC Vest på Lilleaker ligger innen rimelig rekkevidde, og hovedstaden med alle sine fasiliteter nås enkelt. Kort avstand er det også til Sandvika med storsenter, kulturhus, kino- og restauranttilbud, samt idylliske bademuligheter på for eksempel Kadettangen og Kalvøya.

Det er også kort vei til svømmehall og idrettsanlegg som for eksempel Nadderudhallen, Nadderud Stadion, samt til Bærum bibliotek - et av Norges største og mest besøkte folkebiblioteker. Naturen i Bærumsmarka inviterer til flotte tur- og friluftsopplevelser, med skiløyper i vinterhalvåret. Turmål som Sæteren Gård og Haslum Gård byr på opplevelser som bær- og selvplukk, julemarked med mer.

For kollektivtransport har du enkel tilgang via buss og t-bane. Nærmeste holdeplasser er for eksempel Haslum T-banestasjon og Bjørnekollen holdeplass, begge bare noen minutters gange fra boligen. T-banen tar omtrent 20 minutter til Majorstuen og ca. 25 minutter til Jernbanetorget. (Tidene kan variere med rutevalg og tidspunkt på døgnet.)

Når det gjelder skolevalg, har du kort vei til Haslum barneskole, Bekkestua barne- og ungdomsskole samt Nadderud videregående skole. I Bekkestua finner du også Norges Toppidrettsgymnas og Oslo International School.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er flere gjesteparkeringsplasser i tilknytning til bygget, samt garasjeanlegg i kjeller. Fra felles inngangsparti og garasje er det adkomst til boligen via heis og trapp.

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 på ca. 7 485 kvm. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Sameiet har også felles takterrasse med gode solforhold (se sameiets regler for bruk av denne).

Tinglyste/andre forhold

Kirkeveien 71 Sameie
Sameiet består av 126 seksjoner, hvorav 125 boligseksjoner og én næringsseksjon. Sameiet forvaltes etter lov om eierseksjoner, med styregodkjenning ved eierskifte og vedlikeholdsansvar fordelt mellom seksjonseiere og sameiet.
Boligene har eksklusiv bruksrett til sportsbod og garasjeplass (noen seksjoner har ekstra plass eller uteareal). Kameraovervåkning på fellesområder er tillatt for å ivareta sikkerhet.
Sameiet har felleskostnader som fordeles 50 % likt og 50 % etter areal, og et eget vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold.
Utleie krever at leietaker forplikter seg skriftlig til å følge sameiets regler, og et innflyttingsgebyr på kr 1.950 betales ved nye leieforhold.
Dyrehold og montering av ladepunkt eller levegger krever styrets samtykke.

Informasjon hentet fra referat Årsmøte 2025.

Husordensregler:

Sameiet legger vekt på et trygt og ryddig bomiljø. Det er røykeforbud i fellesområder, nattero fra kl. 23:00 til 07:00 (09:00 i helg) og støyende arbeider tillatt kl. 08:00-22:00 (10:00-18:00 i helg).

Grilling med gass- eller elgrill er tillatt. Parkering skjer på egen plass i garasjen, og gjesteparkering er kun for besøkende.
Avfall skal sorteres, og emballasjekartong fra møbler skal pakkes opp ute for å hindre skjeggkre.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
Det er skiftet en grunnvannspumpe.
Det er skiftet to ventilasjonsaggregater.
Brannvarslingsanlegg i A2 og A3 er utvidet, samt nytt innstallert i Energisentralen.
Tak terrassen i A3 er renovert.
Støyskjermen mot A2 og A3 er beiset.
Det er gjort vedlikeholdsarbeid i Energisentralen for ca. 1 million.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
Vi må se på maling av alle søyler, brannhemmende maling.
Det er en reklamasjon gående for leilighet 51. I følge firmaet som har sett på det nå har skaden vært der fra 2012 og utbedringen som er gjort har ikke utbedret årsaken til lekkasjen. AF Gruppen vil ikke vedkjenne seg dette og nekter å gjøre noe med reklamasjonen. Advokater i ABBL ser nå på dette. Skaden må utbedres i 2025. Det blir kostbart. Vi har ikke fått noen fast pris. Styret arbeider med saken.
Ventilasjonsaggregatene i tilfluktsrommet må vurderes å skiftes.
Kommende 5-års periode
Fasaden må pusses opp.
Ventilasjonsaggregater i tilfluktsrommet bør skiftes.
Vi må vurdere tiltak i tilfluktsrommene.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1423329			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei
Bilde dokumentasjon utførelse bad			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, 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. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Piotr Daniel Soja	9578-5997-4-3245171	2026-09-08 10:06:48
Aleksandra Lukasik	9578-5997-4-3745768	2026-09-08 10:04:12

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0262/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 71F, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Aleksandra Lukasik, Piotr Daniel Soja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 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: 1423329
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp badet i juli/august 2026. Arbeidet er gjort selv med bistand fra familie. Vi har hatt rørlegger inne for å koble badarmatur med roseter og koblinger, og forlange vann veggboks. Arbeidet er utført av Rørtjenester Czarnecki.

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

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

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Malte terrassegulv på balkongen.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble ferdigstilt av Enviro Elektro 04.09.2026 - bytte av downlights på bad, opplegg av nye downlights i stue, bytte til to polet dimmer på bad, tilkobling av lys i speil på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er opplegg for installasjon av elbillading.

---

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

Nei

---

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: Vi har flyttet døren på det minste soverommet, og gipset igjen veggen der døren opprinnelig befant seg.

---

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

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt en ny kjøkkenpanel over flisene på kjøkkenet.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er harpiks på vindusrammen på balkongen.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Radiatorene må luftes etter at de har vært av på våren/sommeren, for at de skal kunne avgi varme. Dette gjøres ved å kontakte styret/vaktmester for bistand.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet utover det som fremgår av grunnboken til sameiet.

---

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

---

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: Det ble varslet økning av fellesutgiftene i januar/februar 2026, men tror ikke at det har blitt iverksatt. Utgiftene øker fra tid til annen. Styret kan kontaktes for mer informasjon.

---

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?

Ja

Beskriv: Noe dårlig trekk i do. Det er åpninger under dusjrammen for avrenning til sluket, og noe dusjvann kan renne ut, før gulvfallet leder det tilbake.

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: 56-0262/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aleksandra Lukasik	**2026-09-08**	**Piotr Daniel Soja**	**2026-09-08**

Identifikasjon

Aleksandra Lukasik

Identifikasjon

Piotr Daniel Soja

Signicat

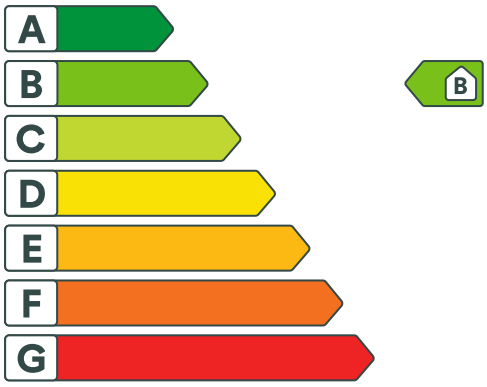
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 71F, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342310**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17293516**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **712**
Seksjonsnummer **103**	Bruksenhetsnummer **H0210**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **75,99**

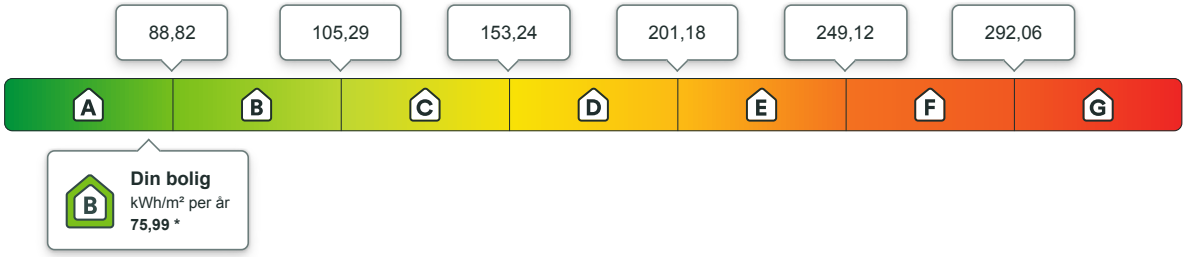
Kirkeveien 71F, 1344 HASLUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 624,98	**75,69**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Kirkeveien 71F, 1344 HASLUM

Detaljering

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

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



Kirkeveien 71F, 1344 HASLUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Kirkeveien 71 Sameie

Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.4.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 24.04.2019

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn
Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Kirkeveien 71 Boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler
Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene
Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører og porter
Alle felles inngangsdører og porter skal til en hver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget
Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

4.2 Korridorer/svalgang utenfor leilighetene
Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder
Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (f.eks. sykler, barnevogner, ski). Disse kan oppbevares i felles bod hvis ønskelig.

5 Utvendige fellesarealer
Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

6 Røyking
Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

7 Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

8 Generelt om støy / lydnivå
Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

9 Støyende arbeider
Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

10 Grilling
Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt.

11 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

11.1 Parkering
Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget.
Gjesteparkeringsplasser, både ute og inne kan kun brukes av gjester.
Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid etter tillatelse fra styret.

11.2 Vask av kjøretøy
Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

11.3 Utleie av parkeringsplass
Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne. Dette pga adgangskontroll til garasjeanlegget.

12 Skilt til postkasser
Alle postkasser skal ha like skilt.
Seksjonseiere plikter å merke dører til seksjonene med; Beboers navn, seksjonsnummer og offentlig bolignummer.

13 Fasader
Markiser og solskjerming kan settes opp ihht. bestemmelser etablert av sameiermøte.

Sameier med ønske om levegg må søke styret om godkjennelse. Nye levegger skal være lik levegger i byggetrinn to vedr. stil, design og farge.

På terrassene er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse.

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

14 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive konteinere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall).

«Det er forbudt å bringe papp og kartong fra emballasje fra møbler inn i leiligheter og boder. Det samme gjelder varer kjøpt på nett som kommer i kartong. Det skal pakkes opp utenfor leiligheten og kastes i våre søppelcontainere eller eventuelt kjøres til avfallsanlegg. Dette er for å holde skjeggkre ute av sameiet vårt.»

15 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av sameieråte med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

for

KIRKEVEIEN 71 SAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 17. oktober 2012.
(Endret på ordinært årsmøte 25.april.2013, 27. mars 2014, 19. mars 2015, 30. mars 2016, 29.mars 2017 og 23.april 2018)

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 8 bnr. 712 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 18.02.2013 delt opp i 126 seksjoner, hvorav 125 boligseksjoner og én næringsseksjon. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra Kirkeveien 71 A AS og Kirkeveien 71 B AS, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har hver seksjonseier en stemmeandel tilsvarende den sameiebrøk vedkommende eier.

Registrering i foretaksregisteret må finne sted senest innen seks måneder etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig/et næringslokale benevnes seksjon.

Alle seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

Alle seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til én nummerert sportsbod, som tilleggsdel.
Følgende seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til ytterligere én nummerert sportsbod, som tilleggsdel: 3,61 og 71.

Seksjonseierne har også eksklusiv bruksrett til én nummerert garasjeplass, som tilleggsdel i garasjekjeller. Følgende seksjoner har i tillegg eksklusiv bruksrett til ytterligere én garasjeplass, som tilleggsdel: Seksjon 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 115, 121,122, 124, 125 og 126.

Seksjonene 5, 6, 7, 8, 65, 69, 73, 77, 81 og 85 er fritatt eksklusiv bruksrett til garasjeplass.

Seksjonene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 40, 41, 42, 43, 59, 60, 61, 65, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 106, 115, 123, 124 og 125 har eksklusiv bruksrett til uteplass på terreng, som tilleggsdel.

Seksjonene 124 og 125 har eksklusiv bruksrett til takterrasse som tilleggsdel.

Seksjonene 59 til 85 har en felles vedtektsfestet bruksrett til takterrassen over nybygget. Det er utarbeidet særskilte bruksregler for dette arealet.

Seksjon 86 er en næringsseksjon, som disponeres av Kirkeveien 71 Energi AS. Energiselskapet skal levere energi i form av jordvarme og gass til sameiet.

Seksjonene 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 87, 88, 96, 97, 106, 107, 115, 121, 122, 123, 124, 125 og 126 har tilgang til gasstilknytning, jfr. disse vedtekters § 10, tredje ledd.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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 saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse, inklusive renter og omkostninger, skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Kameraovervåking

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt i regi av styret, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Kameraovervåkingen og opptakene skal behandles etter gjeldende regler og kun være tilgjengelig for styret. Ved mistanke om straffbare handlinger kan opptakene utleveres til politiet.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal-, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

For de seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til grunn på bakkeplan, som tilleggsdel, omfatter vedlikeholdsplikten anlagt gulvløsning, for eksempel platting.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid/vedlikehold som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7
Sameiets plikter

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av garasjeanlegg, balustrader, ytre inngangsparti, trappeoppganger og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

§ 8
Forandringer av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, levegger m.m.

§ 9
Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene forvaltes av styret i sameiet Kirkeveien 71 etter privatrettslig parkering. Det er ikke tillatt for seksjonseiere/beboere å benytte gjesteparkeringsplassene uten tillatelse fra styret. Styret har fullmakt til å foreta borttauing av feilparkerte biler for eiers regning og risiko.

§ 10
Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Varme levert fra Energisentralen inngår som en del av fellesutgiftene, dog slik at forbruk av varmt tappevann og gass avregnes etter måler. Energisentralen fastsetter et månedlig á konto beløp til dekning av løpende kostnader for varmt tappevann og gass. Alle seksjoner med tilgang til gasstilknytning betaler et månedlig fast beløp på NOK 340,- til Energisentralen til dekning av drift, vedlikehold og finansiering av infrastruktur gass. Beløpet kan reguleres årlig i henhold til SSBs konsumprisindeks, med utgangspunkt i 15. oktober 2012.

Felleskostnadene for boligseksjonene fastsettes av styret med basis i sameiebrøken med følgende fordelingsnøkkel for boligseksjonene:

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m^2 BRA

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Felleskostnadene løper fra den enkelte seksjons overtakelsesdato fra byggherre til kjøper.

Næringsseksjonen betaler ikke felleskostnader.

§ 11
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Næringsseksjonen og energisentralen inngår som en del av bygningsmassen.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Seksjonseierne plikter å tegne egen innboforsikring.

§ 12
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 13
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller parkeringsplass, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, leietakers mobilnummer, e-post adresse, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av utleieavtalen.

Det faktureres et innflyttingsgebyr pålydende kr. 1.950 når nye leietagere flytter inn i en seksjon.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten/seksjonen, eller til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som

ikke er seksjonseiere.

§ 15
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 16
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne en stemme pr. seksjon. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 18
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretnings-fører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 20
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet, har sameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 21
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 23
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige seksjonseiere.

Kirkeveien 71 Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie - Torsdag 30.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Kirkeveien 71 Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie

Tid: torsdag 30.04.2026 kl. 18:00
Sted: Bekkestua Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 221.750,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt

at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kirkeveien 71 Sameie. Kirkeveien 71 Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kirkeveien 71 Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Sak fra Helen Engen

Jeg gjør et nytt forsøk på å få styret til å gå med på at de som ønsker det kan få lov til å kjøpe markiser med en lys farge og ikke den grå/svarte som er montert hos dem som allerede har markiser. Jeg og flere med meg ønsker markiser, men f.eks. Lys beige eller lignende. For mitt vedkommende er hovedårsaken til dette at det vil bli fryktelig mørkt inne i leiligheten, hvor det er mer enn mørkt nok som det er, hvis jeg også skal ha en nesten sort markise. Verandaen er plateslått med koksgrå plater både på veggene og i taket.

Argumentet om at den nesten sorte fargen er vedtatt på generalforsamling i 2013 holder ikke, da byggetrinn 2 ikke var ferdig før i 2015.

Det holder heller ikke at dette kan revurderes når det er på tide å bytte ut de som allerede er montert, da markiser kan vare i opptil 20 år, og sannsynligvis vil ikke alle bli skiftet ut samtidig.

Jeg ber igjen om at dette blir tatt opp til behandling og ny vurdering på årets møte.

Styrets innstilling: Etterhvert som behovet kommer kan duk på markiser byttes ut til en lys grå farge som er felles for alle.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Toril Flåskjer
Styremedlem, Sidsel Johnson Mørk
Styremedlem, Elisabeth Line Aase
Styremedlem, Christopher Piston
Varamedlem, Per-Sveno Thoresen
Varamedlem, Ranveig Bakke Borgestrand

Valgkomiteen har hatt møte i dag og har følgende forslag til styremedlemmer/ varamedlemmer som skal velges på Årsmøtet for 2026 i Kirkeveien 71 Sameiet.

- Cristopher Piston foreslås gjenvalgt

- Linn Wallander Norberg (leil 109 seksjon F) foreslås som nytt styremedlem

Som varamedlemmer foreslås gjenvalg av Ranveig Bakke Borgerstrand og Per-Sveno Thoresen.

På vegne av Valgkomiteen

Øyvind Hansen

8.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Elisabeth Line Aase ikke på valg. På valg i 2027.

Christopher Piston foreslås gjenvalgt som styremedlem for to år.

Linn Wallander Norberg foreslås som valgt som nytt styremedlem for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Ranveig Bakke Borgestrand foreslås gjenvalgt som varamedlem for ett år.

Per-Sveno Thoresen foreslås gjenvalgt som varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Øyvind Hansen foreslås gjenvalgt som leder for valgkomité.

Eivind Endresen foreslås gjenvalgt som medlem for valgkomité.

Sidsel Johnson Mørk foreslås som valgt som nytt medlem for valgkomité.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Kirkeveien 71 Sameie
Styret

Kirkeveien 71 Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Toril Flåskjer, KIRKEVEIEN 71 A
Styremedlem, Sidsel Johnson Mørk, KIRKEVEIEN 71 F
Styremedlem, Elisabeth Line Aase, Kirkeveien 71 A
Styremedlem, Christopher Piston, Kirkeveien 71 E
Varamedlem, Per-Sveno Thoresen, Kirkeveien 71 A
Varamedlem, Ranveig Bakke Borgestrand, Kirkeveien 71 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 125 seksjoner. Selskapets navn er Kirkeveien 71 Sameie med org.nr.: 811727342 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1423329

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kirkeveien 71 Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle HMS oppgaver er gjennomført i 2025 er gjennomført av styret, og revisjon er foretatt i samarbeid med ABBL.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 570 241,-.

Underskuddet skyldes at det er utbedret en stor fuktskade på to leiligheter på hjørnet i A2.

Denne skaden er forårsaket av feil da leilighetene ble bygget. Det er reklamert på denne skaden til AF Gruppen en rekke ganger. Skaden er utbedret av AF Gruppen 2 ganger, men de har ikke gjort noe med feilkonstruksjonen som var der fra starten, slik at skaden er kommet tilbake.

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter i 2025.

Det er arrangert to dugnader.

Det er mange oppgaver som følges opp løpende.

Sameiet har serviceavtaler på alle viktige områder. Alle er gjennomført i 2025. Avvik er meldt i HMS systemet og utbedret.

Energisentralen er fulgt opp. Vi har fått et elektronisk overvåking/ST anlegg 2025 og avvik avdekket er utbedret.

Det har vært to store krevende saker i 2025.

Det ene er utbedring av skaden på spissen i A2.

Det andre er installasjon av avfuktere i garasjen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er monteret 2 avfuktere; en stor avfukter for å tørke i garasjeanlegget og en liten avfukter som tørker trappegangen mellom etasjene.

1 stk. Munters MLT 30 til garasjeanlegg, 3x400V, installert effekt 22 kW

1 stk. Munters MG 50K til trappegang, installert effekt: 0,440 kW

Dagens avtrekk er bygget om til CO2 styrt

Spjeld og spjeldstyring for veksling mellom avtrekk/omluft.

Utbedret skade på leiligheter på spissen i A2

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Styret har bedt ABBL sin rehabilteringsavdeling om å hjelpe oss å se på oppussing av hele fasaden. Styret vil i alle tilfelle sørge for å utbedre skaden på fasaden i A nå på våren. Totalrehabiltering av fasaden vil kreve store investeringer. Vi må se på finansiering av dette og ta det opp på et sameiermøte.

I tillegg skal vi utbedre stolper med brannhemmende maling. Vi har innhentet tilbud på dette arbeidet, men det er kostbart. Derfor har vi bedt ABBL sin tekniske avdeling om hjelp.

Kommende 5-års periode

Fasaden må pusses opp i løpet av perioden. Arbeidet med å forberede dette starter i 2026.

Vi har i løpet av fem årsperioden også som mål å foreta rens av ventilasjonsanlegget og spyling av vann og avløpsnettet.

Styret i Kirkeveien 71 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kirkeveien 71 Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 172 828	7 175 531	7 472 000	7 700 042
Annen driftsinntekt	2	95 014	193 601	125 000	60 000
Sum inntekter		8 267 842	7 369 132	7 597 000	7 760 042
Kostnader					
Lønnskostnad	3	314 260	283 516	325 000	328 750
Kostnad lokaler	4	5 061 632	4 642 625	4 612 000	5 277 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	9 520	21 048	20 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	833 682	774 709	710 000	650 000
Periodisk vedlikehold	7	642 750	0	0	200 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	580 500	0	0	100 000
Annen driftskostnad	9	1 485 048	1 345 968	1 462 500	1 283 119
Sum kostnader		8 927 392	7 067 865	7 129 500	7 843 869
Resultat før finansielle poster		-659 550	301 267	467 500	-83 827
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	89 309	78 349	20 000	50 000
Sum finansielle poster		89 309	78 349	20 000	50 000
Årsresultat		-570 241	379 616	487 500	-33 827

Balanse Kirkeveien 71 Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		197 000	197 000
Sum finansielle anleggsmidler		197 300	197 300
Sum anleggsmidler		197 300	197 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		408 490	22 723
Andre fordringer	11	1 518 791	1 394 633
Sum fordringer		1 927 281	1 417 356
Bankinnskudd, kasse o.l	12	3 417 765	2 715 275
Sum omløpsmidler		5 345 046	4 132 631
Sum eiendeler		5 542 346	4 329 931

Balanse Kirkeveien 71 Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	2 961 492	3 531 733
Sum egenkapital		2 961 492	3 531 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 351 781	709 542
Forskudd innbetalinger		102 873	85 064
Annen kortsiktig gjeld	14	126 200	3 593
Sum kortsiktig gjeld		2 580 854	798 198
Sum gjeld		2 580 854	798 198
Sum egenkapital og gjeld		5 542 346	4 329 931

Kirkeveien 71 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Toril Flåskjer Styreleder	Christopher Piston Styremedlem	Elisabeth Line Aase Styremedlem

Sidsel Johnson Mørk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	7 472 682	7 175 531	7 472 000	7 700 042
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	700 146	0	0	0
Sum	**8 172 828**	**7 175 531**	**7 472 000**	**7 700 042**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	1 950	0	0	0
Garasjeinntekter	9 600	4 800	10 000	10 000
Montering elbillader	0	51 980	0	0
Strøm el-bil	83 464	129 021	115 000	50 000
Andre driftsinntekter 3	0	7 800	0	0
Sum	**95 014**	**193 601**	**125 000**	**60 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	54 500	31 500	60 000	60 000
Påløpte feriepenger	0	1 980	0	0
Påløpte feriepenger	5 925	0	0	6 000
Styrehonorar	215 000	215 000	225 000	221 750
Arbeidsgiveravgift	38 000	34 757	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	835	279	0	1 000
Sum	**314 260**	**283 516**	**325 000**	**328 750**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	887	1 350	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 208 518	939 933	1 155 000	1 390 000
Vaktmestertjenester	198 238	189 495	200 000	300 000
Lys, varme, energi	3 046 095	2 945 642	2 585 000	2 785 000
Renhold	232 724	236 183	250 000	250 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	245 851	213 249	300 000	400 000
Sommer- og vinterkostnader	129 318	116 773	120 000	150 000
Sum	**5 061 632**	**4 642 625**	**4 612 000**	**5 277 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	7 526	21 048	20 000	5 000
Rekvisita	1 994	0	0	0
Sum	**9 520**	**21 048**	**20 000**	**5 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	538 376	546 202	700 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	256 738	289 013	0	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 568	14 361	10 000	100 000
Forsikringsskadesaker	0	-74 867	0	0
Sum	**833 682**	**774 709**	**710 000**	**650 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Balkonger/terrasser	642 750	0	0	0
Sum	642 750	0	0	200 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeanlegg	580 500	0	0	0
Sum	580 500	0	0	100 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	177 128	169 873	177 000	182 619
Porto og andre forsendelseskostnader	9 366	10 576	14 000	14 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	816 114	729 886	774 000	750 000
Kontingenter	3 850	3 650	4 000	4 000
Gave, blomster	0	1 130	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	460 055	412 908	460 000	299 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 201	3 796	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	8 110	7 799	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 726	5 850	15 000	15 000
Sum	**1 485 048**	**1 345 968**	**1 462 500**	**1 283 119**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	4 747	3 361	0	0
Renter plasseringskonto	84 562	74 988	20 000	50 000
Sum	**89 309**	**78 349**	**20 000**	**50 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	62 375	706 648
Andre kortsiktige fordringer	1 317 000	658 500
Fordring beboere gebyr målerleie gass og v.vann	20 916	29 485
Fordring avregning gass	7 380	0
Fordring avregning varmt tappevann	54 000	0
Fordring fastavgift gass til Kirkeveien	57 120	0
Sum	**1 518 791**	**1 394 633**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 252 439	334 220
Sparekonto Boligbanken	2 164 746	2 381 055
Skattetrekkskonto	580	0
Sum	**3 417 765**	**2 715 275**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	3 531 733	3 152 117
Fra årets resultat	-570 241	379 616
Sum annen egenkapital	2 961 492	3 531 733
Sum egenkapital	2 961 492	3 531 733

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Akonto gass	7 440	0
A konto varmt tappevann	54 480	83
Administrasjonsgebyr til ABBL - målere	-463	910
Fastavgift Energisentralen	57 120	340
Skattetrekk	580	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	282	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	835	279
Påløpte feriepenger	5 926	1 981
Sum	**126 200**	**3 593**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 334 773	2 954 817
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-570 241	379 616
Årets endring disponible midler	-570 241	379 616
Disponible midler UB	2 764 192	3 334 433

Resultat og balanse med noter for Kirkeveien 71 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkeveien 71 Sameie

Styreleder	Toril Flåskjer (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Sidsel Johnson Mørk (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Line Aase (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Christopher Piston (sign.)	29.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kirkeveien 71 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kirkeveien 71 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: UE99T-AYJ28-71B0O-0W6UR-WNQ05-DJEXJ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på 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 tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UE99T-AYJ28-71B0O-0W6UR-WNQ05-DJEXJ

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-08 15:18:28 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UE99T-AYJ28-71B0O-0W6UR-WNQ0S-DJEXJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie torsdag 30.04.2026 kl. 18:00 - Bekkestua Bibliotek.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Toril Flåskjer ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 24 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 28 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Helen Engen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 221.750,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Kirkeveien 71 Sameie. Kirkeveien 71 Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Kirkeveien 71 Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Sak fra Helen Engen

Jeg gjør et nytt forsøk på å få styret til å gå med på at de som ønsker det kan få lov til å kjøpe markiser med en lys farge og ikke den grå/svarte som er montert hos dem som allerede har markiser. Jeg og flere med meg ønsker markiser, men f.eks. Lys beige eller lignende. For mitt vedkommende er hovedårsaken til dette at det vil bli fryktelig mørkt inne i leiligheten, hvor det er mer enn mørkt nok som det er, hvis jeg også skal ha en nesten sort markise. Verandaen er plateslått med koksgrå plater både på veggene og i taket.

Argumentet om at den nesten sorte fargen er vedtatt på generalforsamling i 2013 holder ikke, da byggetrinn 2 ikke var ferdig før i 2015.

Det holder heller ikke at dette kan revurderes når det er på tide å bytte ut de som allerede er montert, da markiser kan vare i opptil 20 år, og sannsynligvis vil ikke alle bli skiftet ut samtidig.

Jeg ber igjen om at dette blir tatt opp til behandling og ny vurdering på årets møte.

Vedtak:
Etterhvert som behovet kommer kan duk på markiser byttes ut til en lys grå farge som er felles for alle.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Elisabeth Line Aase ikke på valg. På valg i 2027.

Christopher Piston gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

Linn Wallander Norberg valgt som nytt styremedlem for to år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Ranveig Bakke Borgestrand gjenvalgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

Per-Sveno Thoresen gjenvalgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Øyvind Hansen gjenvalgt som leder for valgkomité.

Eivind Endresen gjenvalgt som medlem for valgkomité.

Sidsel Johnson Mørk som valgt som nytt medlem for valgkomité.

Protokoll for Kirkeveien 71 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toril Flåskjer (sign.)	02.05.2026
Protokollvitne	Helen Engen (sign.)	01.05.2026

Utskriftsdato: 08.02.2025

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.**	8	**Bruksnr.**	712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 793 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 502 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2002002)

Navn	KIRKEVEIEN 71 A OG B	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.10.2007	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9216/2002002.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 793 m^2
	Formål	Boliger
	Feltnavn	bolig, kontor, showr
	Delareal	502 m^2
	Formål	Felles grøntareal

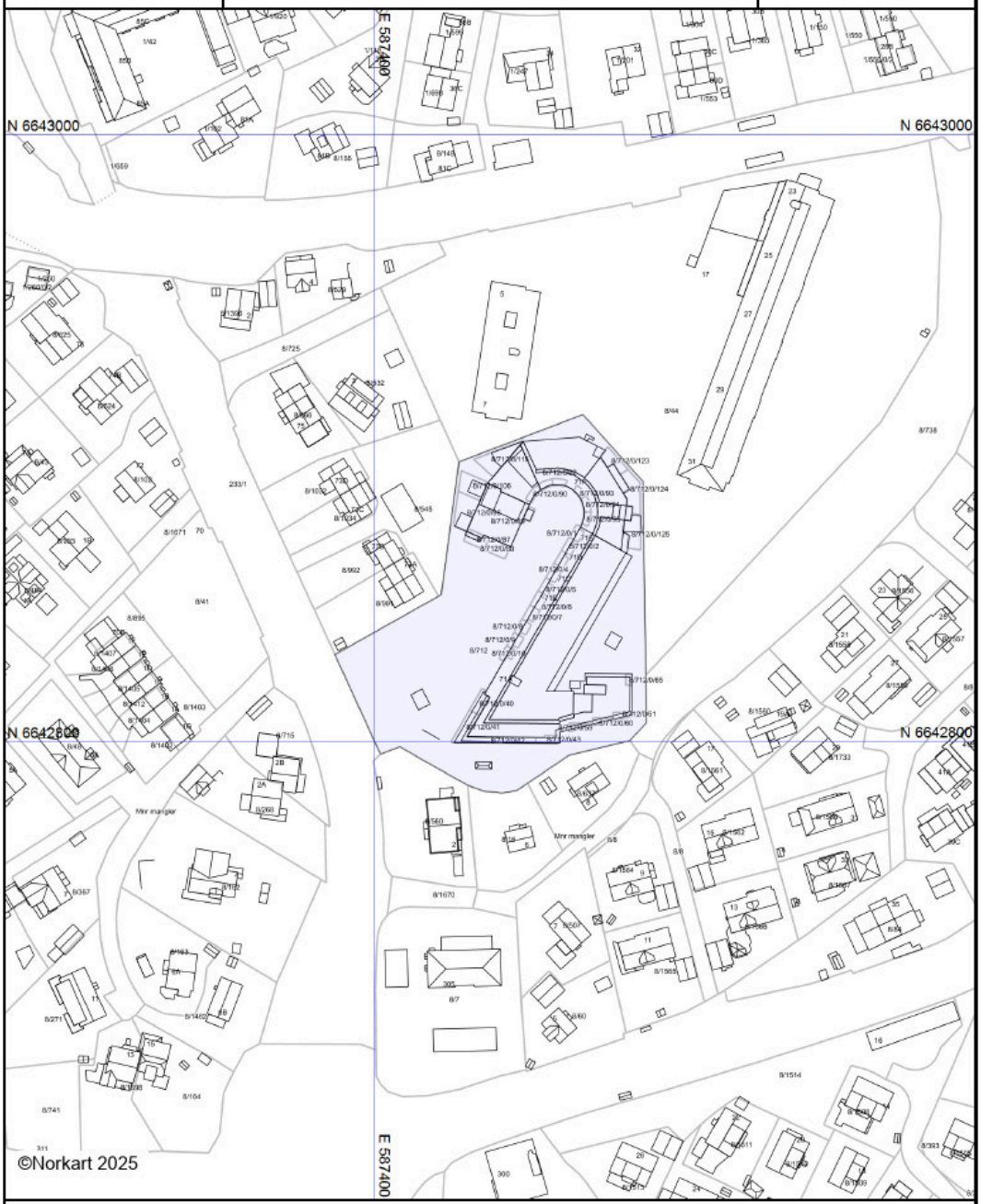
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A
Utskriftsdato: 08.02.2025
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.

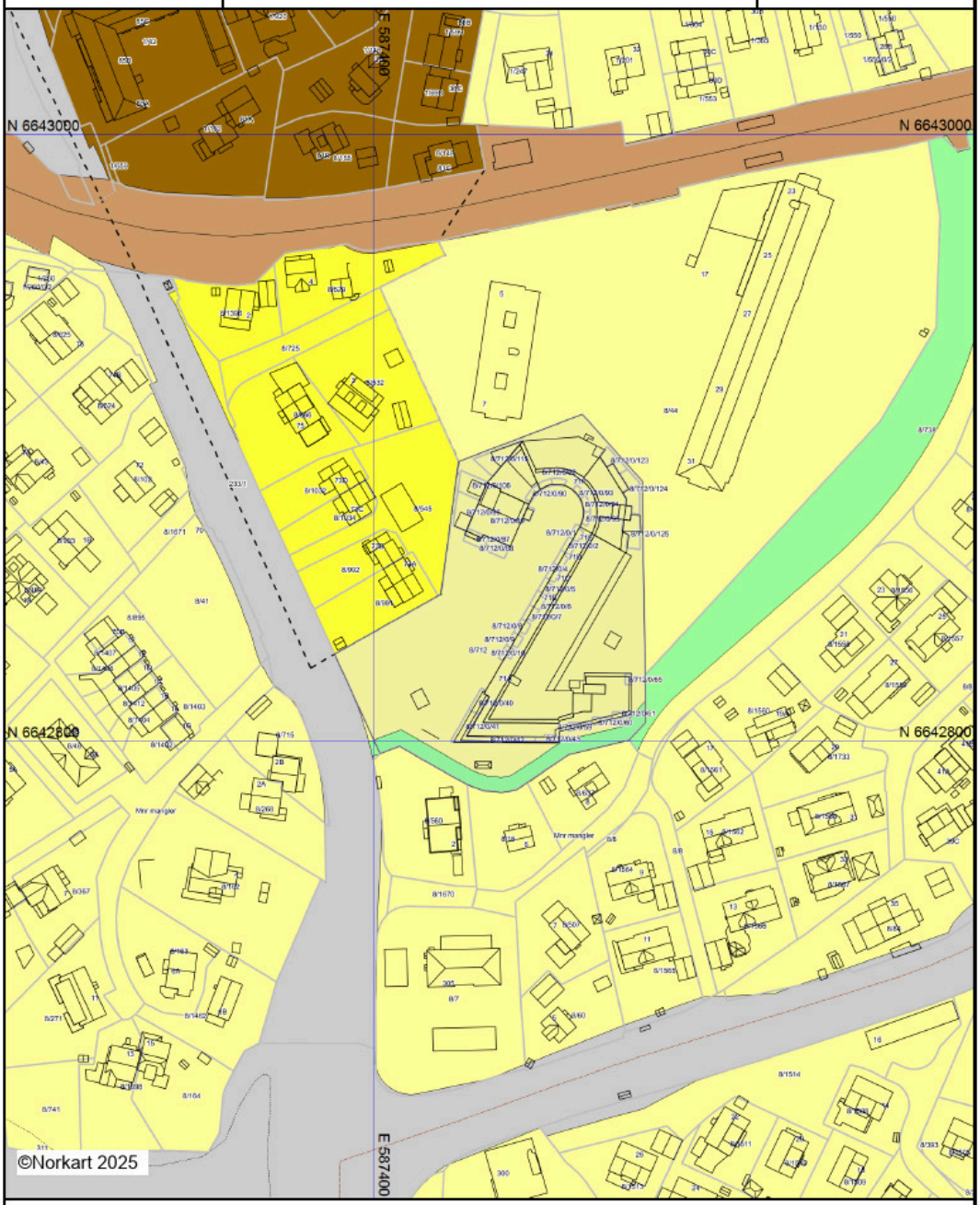
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A
Utskriftsdato: 08.02.2025
Målestokk: 1:2000

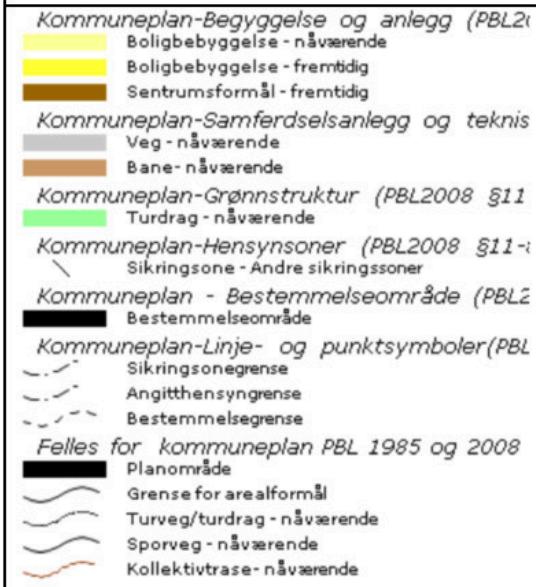
N

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



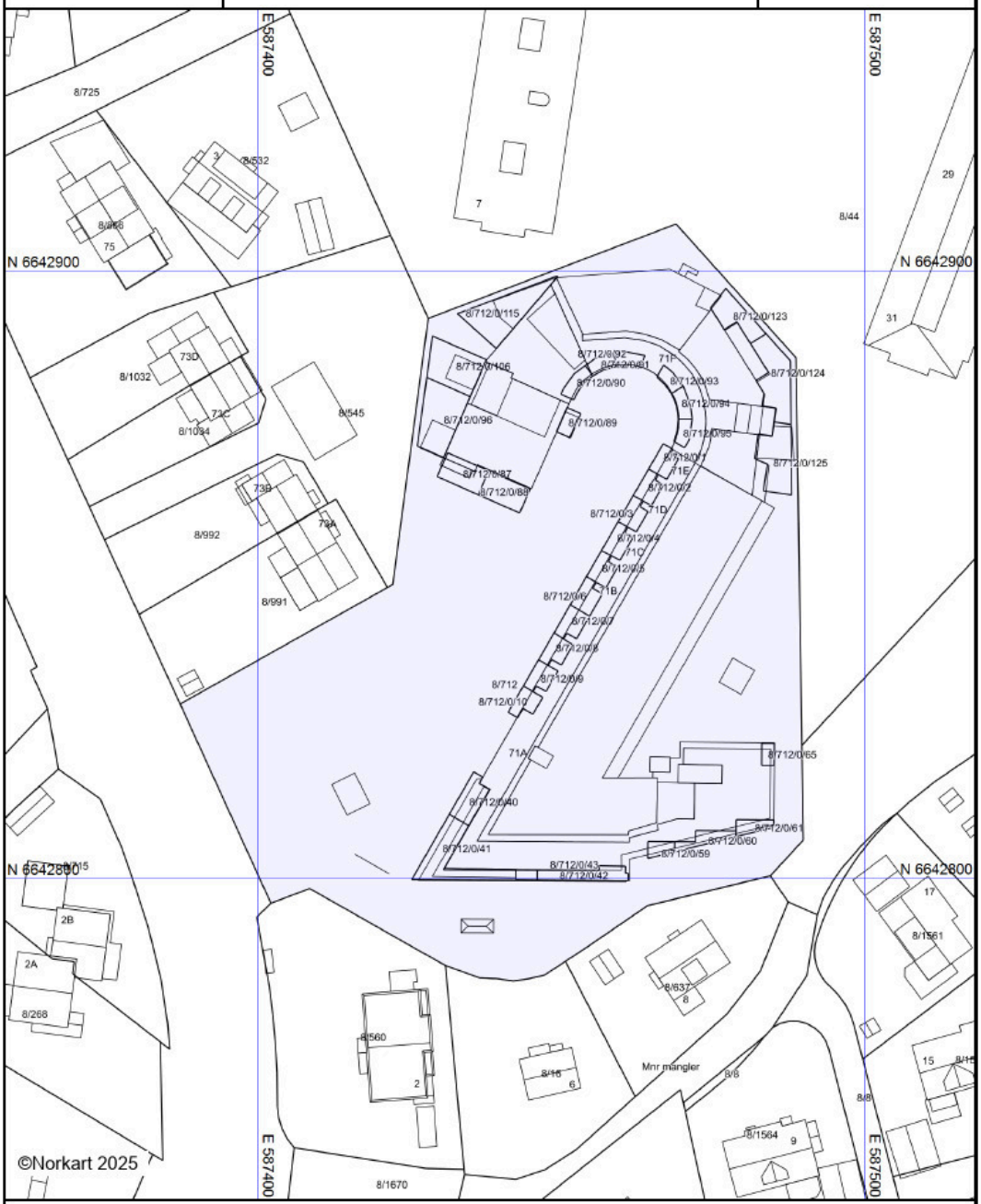
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A
Utskriftsdato: 08.02.2025
Målestokk: 1:1000

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.

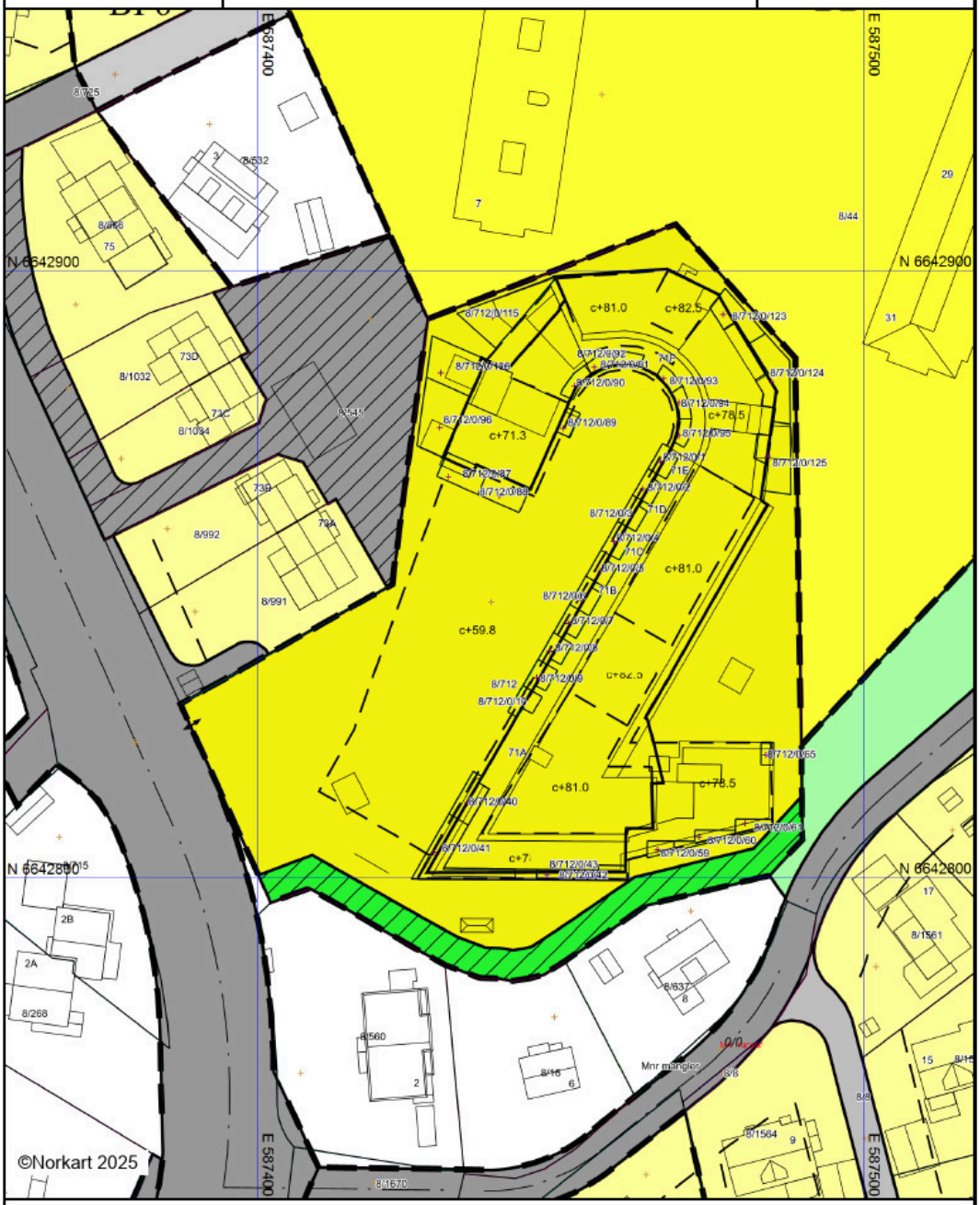
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A
Dato: 08.02.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg

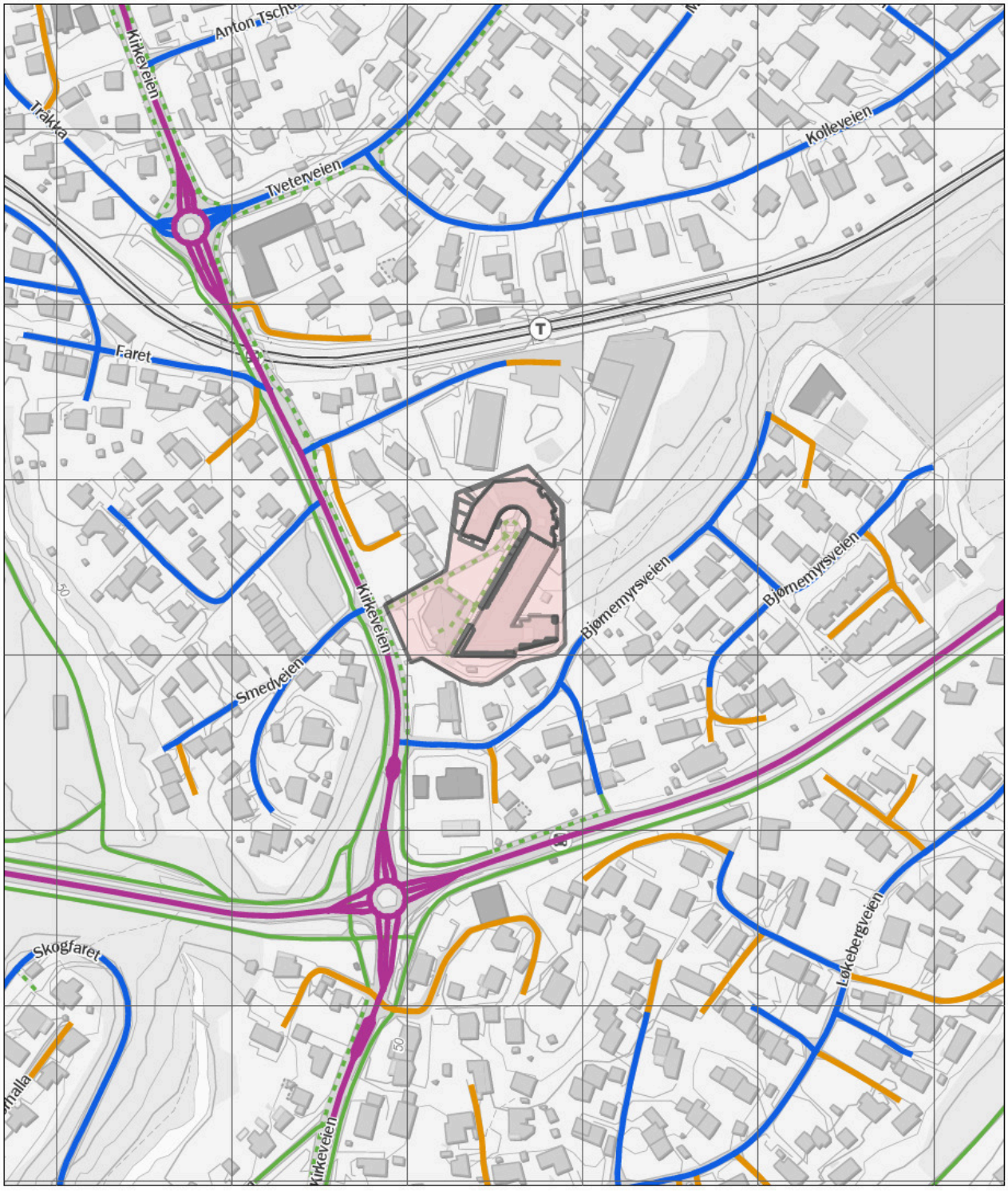
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/712/0/36
Adresse: Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/02/2025



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

BÆRUM KOMMUNE

Arkivsak ID: **09/48628**
J.post ID: 13/108529

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	20.06.2013	1774/13

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 71 A - B - C - D - E - bruksendring av næringsbygg til boliger og tilbygg
Gnr/Bnr: 8/712 (før 8/742)
Tiltakshaver: Kirkeveien 71 A AS v/ABBL
Ansvarlig søker: Dyrø & Moen AS Arkitekter MNAL

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen (som ikke har levert endelig kontrollerklæring tidligere) har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring - AF Energi & Miljøteknikk AS	1995811
Kontrollerklæring - AF Gruppen Norge AS	1995812
Kontrollerklæring - GK Rør Oslo AS	1995813
Kontrollerklæring - IcopalTak AS	1995814
Kontrollerklæring - Nerdrums Opmaaling AS	1995815

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

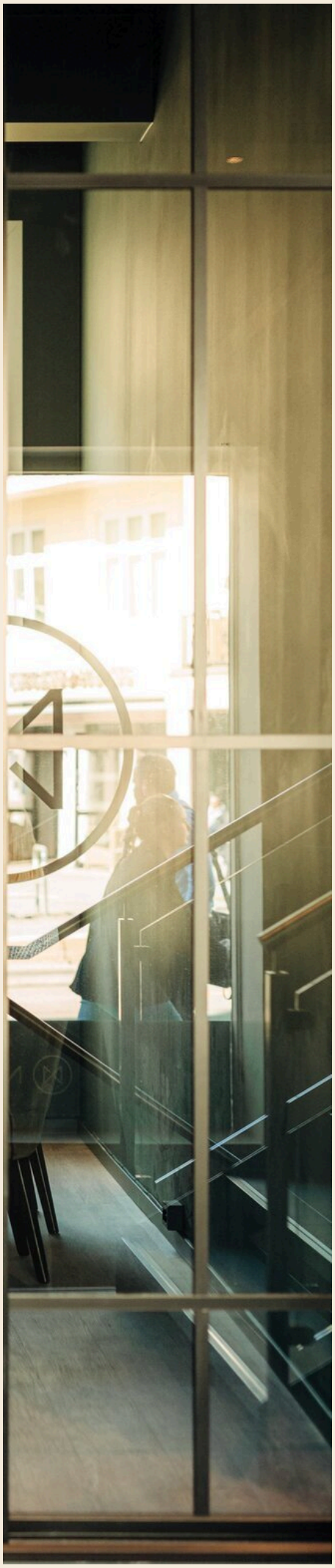
Aud Frøystein
saksbehandler

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0262/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 71F 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 712, snr 103 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455



Hermine Wold
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
h.wold@nordvikbolig.no
468 64 458

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: