NORDVIK

Kirkeveien 71A

3 soverom | 103 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kirkeveien 71A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
52	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



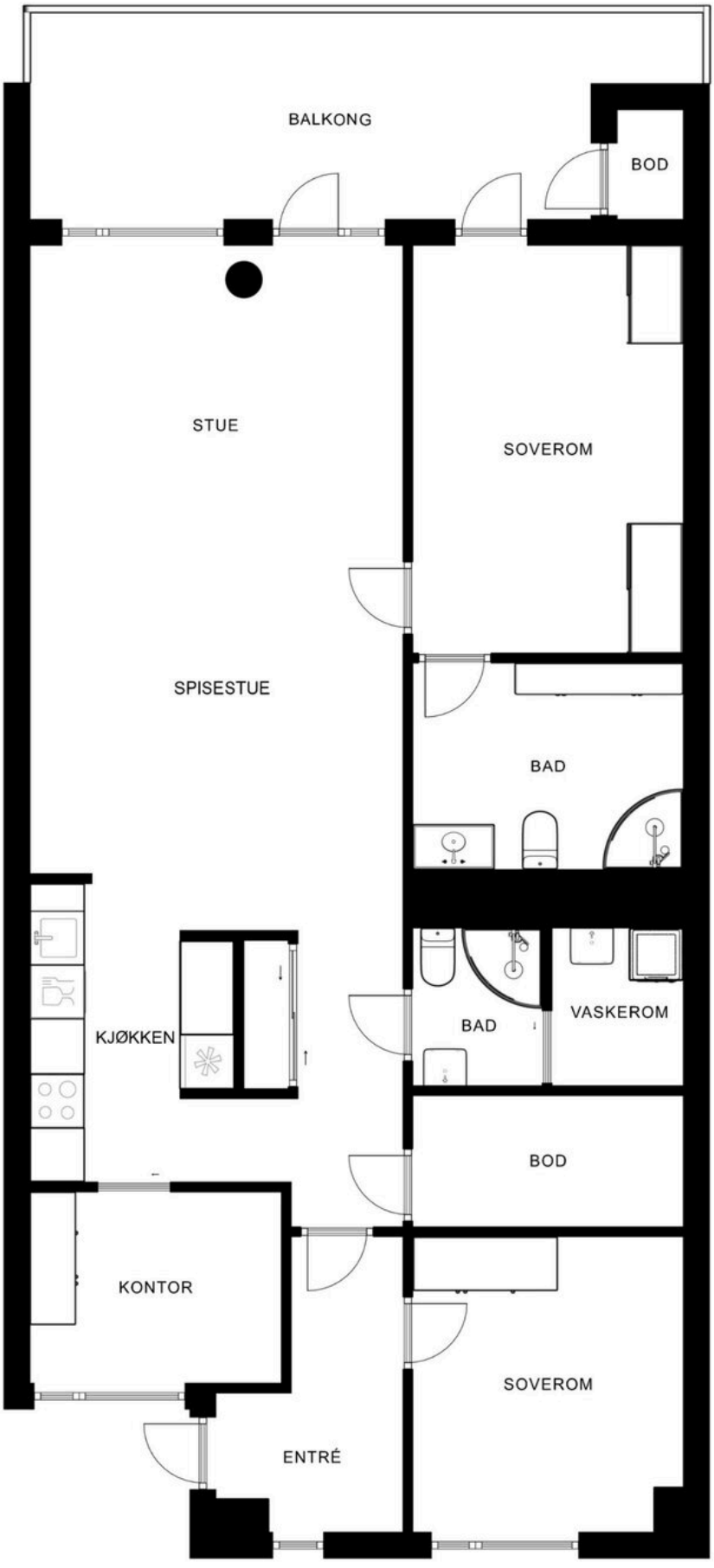
Lys og lekker 4-roms leil. (2013) m/ekstra takhøyde og god planløsn. Stor, solrik terr. m/utsikt | 2 bad | 2 garasjepl.

Prisantydning	**8 980 000,-**
Omkostninger	**225 590,-**
Totalpris	**9 205 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 311,-**
BRA-i	**103 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kirkeveien 71A – En moderne og romslig leil. bel. i 4. etasje m/gjennomgående god standard, tidløse løsninger og imponerende takhøyde. Boligen byr på et stort og innbydende allrom m/stue og spisestue, separat kjøkken, tre gode soverom, to bad og svært god lagringsplass. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på 16 m². To garasjeplasser, samt heis direkte fra garasjen til leil., gjør hverdagen ekstra komfortabel.

Stort og innbydende allrom med stue og spisestue
Store vindusflater og takhøyde på opptil 2,95 m
Separat kjøkken m/moderne innredning
Solrik terrasse på 16 m² m/gass og bod
Tre gode soverom, hvorav ett med en-suite bad
To bad og separat vaskerom
Meget god lagringsplass m/tre boder
To garasjeplasser m/lading
Felles, pent opparbeidet hage



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.












































Heis 1


23
22
22

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
56-0178/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 712, snr 22 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Arne Bergh
Marit Bergh

Kjøpesum og omkostninger
8 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 205 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 218 880,- (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
2013

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, kontor, soverom, soverom 2, gang, bod
BRA-e: 1 kvm. Utebod terrasse
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen har bod på balkong på ca. 1,4 m², samt disponerer bod i kjeller på ca. 4 m².
Boligen disponerer to parkeringsplasser, hvorav én er utstyrt med elbillader.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Solforhold
Selger opplyser at det om sommeren er sol på morgen og formiddagen (til ca. 12) ved inngangsparti, og fra lunsjtider (ca. kl. 14) frem til ca. 20:30-21:00 på fremsiden / terrassen.

Innhold
Boligen ligger i byggets 4. etasje og har en attraktiv planløsning med god takhøyde. Leiligheten inneholder entré/gang, romslig stue og spisestue, avdelt kjøkken, tre soverom, to bad samt innvendig bod. Fra stuen er det utgang til terrasse med tilhørende bod.
Hovedsoverommet har eget tilknyttet bad, og det er i tillegg et kombinert bad/vaskerom. Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår med lite slitasje.

Det er godt med lagringsplass: Det er en bod inne i leiligheten, en bod på terrassen og en bod i kjelleren (P1 nr 22) på ca. 4 kvm.

Leiligheten disponerer også to garasjeplasser med en elbillader i P2. Det er felles sykkelparkering i garasjeanlegget i P1.

Standard
Velkommen til en lys og romslig leilighet med gjennomgående god standard, tidløse løsninger og lite slitasje. Boligen er oppført i 2013 og har senere fått oppgraderte overflater i 2020 med malte vegger og slipt parkett som er oljebehandlet med hvit pigment. På kjøkkenet er det byttet fronter, endret skapløsninger, montert mikrobølgeovn, skiftet LED lys under skap samt satt inn nytt kjøl/frys i 2025. På badet er det satt inn ekstra skap og skiftet termostater. Det er montert markiser ute på balkongen. I tillegg har alle vinduer plissegardiner (lystette på soverom) montert i 2020 fra Fasadeprodukter. I stuen er det installert downlights i kasser. På soverom 2 og 3 er det montert garderobeskap og Elfa hyllesystem i boden. Totalt gir dette leiligheten et moderne løft med en meget funksjonell innredning.

Generelt har leiligheten har parkett på gulv i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser. Veggene består av slette, malte gipsvegger i alle rom, mens badene er helfliset. Takene er slette og malt. Den gode takhøyden skaper en luftig romfølelse med 295 cm i stuen og hovedsoverommet.

Boligen har sentral oppvarming via radiatorer med mekanisk ventilasjon, som sikrer et komfortabelt og energieffektivt inneklima. Solskjerming med spesialtilpassede markiser og persienner.

- Entré -
Romslig og lys entré med gode oppbevaringsmuligheter. Adkomst fra svalgang med et hyggelig uteområdet ved inngangspartiet som har morgen- og formiddagssol. Her kan man ta en hyggelig kaffekopp i morgensolen.

- Stue/spisestue -
Stuen har en god takhøyde på ca.295 cm som gir en luftig og fin atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og stort spisebord. Det er mulighet for å sette inn en koselig gasspeis i stuen. Skap for gass er plassert i utvendig bod.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, nordvestvendt terrasse på 16 m² med utsikt over nærområdet og mot Kolsåstoppen. Her sitter du tilbaketrukket og usjenert og det er rikelig med plass til utemøbler og hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Det er lagt smakfulle fliser på terrassen i 2020 og det er uttak for gass fra felles gassanlegg for bruk av gassgrill. I er det en praktisk utvendig bod – perfekt for oppbevaring av sesongutstyr og annet man ønsker lett tilgjengelig.

- Kjøkken -
Kjøkkenet har en tidløs og funksjonell gjennomgående løsning med nye fronter og ny benkeplate på deler av kjøkkenet. Det er innredning på begge sider som gir svært gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter som gir et moderne og tidløst uttrykk.
Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett , veggene har slette malte flater og det er subway fliser over benkeplatene. Det er også led-belysning under overskapene som gir gode arbeidsforhold. Benkeplaten er i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp, micro, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Avtrekksvifte er tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg og det er komfyrvakt.

- Soverom -
Leiligheten har tre lyse og romslige soverom som alle gir gode møbleringsmuligheter og fleksibilitet.
Hovedsoverommet har direkte adkomst til eget bad og direkte utgang til terrassen. Her har du plass til stor dobbeltseng og det er montert gode garderobeløsninger med integrert nattbord. De to øvrige soverommene er svært anvendelige som barnerom, gjesterom eller kontor, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.
Alle soverom har slettmalte vegger og parkettgulv, som gir et tidløst og harmonisk uttrykk. Rommene er stille og rolige, med gode muligheter for oppbevaring enten med frittstående møbler eller innebygde løsninger.

- Bad med adkomst fra hovedsoverommet -
Meget romslig baderom fra byggeår og er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift fra 2010. Rommet fremstår funksjonelt og tidløst med flislagte vegger og malt tak med innfelte spotter samt belysning over speil. På gulvet er det fliser i størrelse ca. 15 × 15 cm med varmekabler som gir god komfort. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. I tillegg har selger montert ekstra skaper som gir god plass for oppbevaring.

- Bad/vaskerom -
Meget funksjonelt bad med en praktisk, adskilt vaskeromsdel. Rommet er fra byggeåret og vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift fra 2010. Veggene er flislagt med fliser på ca. 15 × 15 cm, gulvet har tilsvarende fliser med varmekabler, unntatt i delen som er vaskerom, og taket er malt med innfelte spotter. Det er belysning over speil. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Vaskeromsdelen har vegghengt utslagsvask i metall samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er skyvedør mellom rommene.
Rommet har balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

- Innvendig bod -

Praktisk bod/teknisk rom med god plass til oppbevaring og hyllesystem fra Elfa.

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser ved siden av hverandre i felles garasjeanlegg hvor det er installert en elbil lader midt i mellom plassene. (vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til to plasser). Den ene plassen er litt smal pga et rør langs veggen.

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

I tillegg er det to sykkelparkeringsplasser i felles sykkelbod.

Modernisering og påkostninger
Selger har modernisert følgende etter innflytting sommeren 2020:

Hele leiligheten - vegger/tak: Malt
Gulv: Slipt/pusset parkett og oljebehandlet med hvit pigment
Kjøkken: Byttet fronter og endret skap, monterte mikrobølgeovn. Skiftet til LED Lys under skap. Ny kjøl/frys på kjøkken 2025.
Bad (hoved): Installert 4 baderomsskap på vegg mot soverom
Terrasse: Lagt fliser på terrasse
Belysning: Bygget kasser og installert downlights i stue
Termostater: Skiftet begge bad i 2024.
Markiser (ute) og persienner (inne): Installert/monter nye EL utemarkiser og persienner i alle vindu fra Fasadeprodukter (Sameiets anbefalte leverandør).
Nye garderobeskap på soverom 2 og 3: IKEA Pax
Bod: Montert ELFA Hyllesystem

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MK Mur og flis AS Montert skap på et baderom Juni 2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt 2013, GK Rør (iflg FDV).

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?
Nei
Eventuell kommentar: I regi av sameiet er fasade arbeider utført i A2 (annet bygg), utbedret skade på leiligheter som skyldes konstruksjonsfeil, utbedret 2 ganger som reklamasjon og etterpå av sameiet.

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: ABE Elektro, installert og oppgradert til LED belysning sommeren 2020, skiftet termostater til begge bad sommeren 2024

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EVBox Norway, installasjon via sameiet august 2020.

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.?
Nei
Eventuell kommentar: Kontorbygg fra 1962 ombygget til leilighetsbygg 2013.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet har serviceavtaler på alle viktige områder. Alle er gjennomført i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Styret skriver i 2026: 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.

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
Eventuell kommentar: Installert automatisk avfukter i garasje i U1.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har utbedret skade på spissen av A2 (annet bygg).

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har utbedret og vedlikeholdt fellesareal.

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
Eventuell kommentar: Skjeggkre i sameiet i 2019-2020 -

tiltak iverksatt, ikke vært observert siden. Sameiet har avtale med Rentokil for fellesområder.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kun utført lufting/justering av radiatorer/varmtvann ved behov.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: TEK Norge AS, tilstandsrapport fra 27.05.2026 i forbindelse med salg - oppdragsnr.: 22678-1048.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2020 fra når vi kjøpte boligen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Styret har bedt ABBL se på oppussing av fasaden, dette og andre ikke budsjetterte vedlikeholdstiltak og reparasjoner, vil kanskje medføre økte fellesutgifter/fellesgjeld.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Flekk på parkett i entre. TV i stue er hengt på vegg med braketter, samt hyller, speil og støvsuger på soverom 2, 3 og entré medfølger ikke, og er montert på vegg med skruer dvs. det vil være huller i vegg etter utflytting. Hylle på soverom 3 kan evt. medfølge salg.

Bygningssakkyndig
Tek-Norge AS

Byggemåte
Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1962. Bygget er et tidligere kontorbygg som ble rehabilitert, ombygget og seksjonert til boligformål i 2013. Leiligheten har senere blitt oppgradert med blant annet malte overflater, sliping og oljing avparkett, oppgraderinger av kjøkken, flislagt terrasse og enkelte oppgraderinger på badene.
Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, bod og 3 soverom.
Det er adkomst til nordvestvendt balkong fra stue og soverom.
Boligen fremstår generelt i normal til god teknisk stand med flere oppgraderinger og vedlikeholdte overflater. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, hovedsakelig knyttet til våtrom, kjøkken og enkelte innvendige forhold.
Boligen har derfor standard og tekniske løsninger fra rehabiliteringsåret, med nyere våtrom, tekniske installasjoner og overflater sammenlignet med opprinnelig byggeår.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vegger og tak ble malt og gulvet ble slipt og oljet i 2020. Himlingshøyder er målt til ca. 2,95 m og 2,34 m. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det ert stedvis knitring, knirk i gulvet. - Det er registrert mørk misfarging i parketten
- Tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å redusere stedvis knirk og knitring i gulvet, for å unngå redusert bokomfort. - Mørk misfarging i parketten er hovedsakelig et estetisk forhold, og utbedring bør vurderes ved behov. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre noe redusert bokomfort.

Våtrom
Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler på delen som er bad, men ikke delen som er vaskerom.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift. - Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket / I nedsenket nedslagsfeltet. - Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet. Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning

i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. - Det er stedvis bom i fliser på gulv.
- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe mindre svelling på nedre side av møbel servant.
- Tiltak:
- Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte området med svelling for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte eller ytterligere forringelse av innredningen.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:
Ingen anmerkninger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
Mikrobølgeovn, ovn, stekeplate, oppvaskmaskin og kombiskap er integrert og medfølger.

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Lysekrone over spisestue, hengende taklamper soverom 1, 2, 3 og i entre ved inngangsparti følger ikke med. Hylle over seng i soverom 2 og hyller og speil i entre/gang følger ikke med. Kombiskap (kjøl/frys) i bod følger ikke med. Hylle i soverom 3/kontor kan medfølge.

Hylle i soverom 3/kontor og i kjellerboden medfølger.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer.
Bygget har felles varmtvannsforsyning.
- Elektrisk gulvvarme på badene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende:
6712 kWh og kr 6.161,- i 2025
2683 kWh og kr 4.212,- pr. mai 2026
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 311,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, kabel-TV, bredbånd, drift og vedlikehold av sameiet, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask, gass m.m.

Fordelingsnøkkel:
Felleskostnader til sameiet kr 5 791,-
Fastavgift gass til Kirkeveien Energi AS kr 340,-
A-konto vann kr 160,-
Gass kr 20,-

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:

- Sector Alarm (Brann/Røyk, innbrudd med flere sensorer) kr 357,- pr mnd.
- Avregning varmt vann (01.10.24-90.09.25) kr. 3.633,-
- Avregning gass (01.10.24-30.09.25) kr 223,-
- Ladedel bil, fastkostnad 89,- pr mnd + forbruk

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

Vannavgift
Det er egen vannmåler i leiligheten.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 702 972,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 811 886,- 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 fra Telenor T-We er inkludert i felleskostnadene.

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.

Det er ingen fellesgjeld i sameiet pr. d.d.

Fellesformue
Kr 24 912,- 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
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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et veletablert boligområde. Her bor du sentralt, med kort vei til både T-bane og buss, samtidig som du kan nyte fredelige og naturskjønne omgivelser. Nærhet til et hyggelig og skjermet friområde, hvor Øverlandselven og turveien Åsterudstien inviterer til fine turer i grønne omgivelser.

Aktivitet og fritid
Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Tursti langs Øverlandselva, egen turvei til Sandvika, turvei til Bekkestua. Det er kort vei til Bærumsmarka og Vestmarka, hvor du kan benytte milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelstier om sommeren.

På vinterstid prepareres det også skiløyper på Haga golfbane og Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann byr på naturskjønne turstier, mens Sandvika sentrum gir enkel tilgang til Kalvøya og Kadettangen, perfekt for strand- og bryggeliv om sommeren. Fra Høvik kan du utforske flotte turmuligheter langs fjorden med flere fine badestrender. I nærområdet finner du også et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud, inkludert Nadderud idrettspark, Haslum kunstgressbane, Gjønneshallen, skøytebaner, fotballbaner, svømmehall, ridesentre og golfbaner. For de treningsglade er det flere treningssentre i nærheten, blant annet Sats på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist og Friskis&Svettis i Durudveien.

Servicetilbud
Daglige innkjøp gjøres enkelt på Extra Haslum i Kirkeveien, med kort vei til både Coop Prix Løkeberg og Bekkestua. Det finnes også en innholdsrik frukt- og grøntbutikk på Haslum med søndagsåpent. Bekkestua sentrum er i stadig utvikling og tilbyr et bredt utvalg av butikker, matbutikker, vinmonopol, helsetjenester og treningssentre. Sandvika sentrum, med Sandvika Storsenter, gir tilgang til et enda større shopping- og servicetilbud. I tillegg ligger det en døgnåpen bensinstasjon med Deli de Luca ved krysset Kirkeveien/Bærumsveien, hvor du kan få tak i det mest nødvendige døgnet rundt.

Skoler og barnehager
Leiligheten har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til skoler og barnehager. Den sokner til Haslum barneskole, med kort avstand også til Løkeberg barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Videregående skoler som Nadderud, Valler, Stabekk og Dønski ligger også i nærheten. Barnefamilier vil sette pris på det gode utvalget av barnehager i området, blant annet Haslum barnehage, Haslum idrettsbarnehage, Valler barnehage og Nadderudskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Haslum T-banestasjon (sone 1) ligger kun fem minutters gange unna, og herfra tar det ca. 20 minutter til Majorstuen. Nærmeste bussholdeplass, Bjørnekollen, har hyppige avganger mot blant annet Bekkestua og Sandvika. Sandvika er et viktig knutepunkt for offentlig transport, med tilgang til buss, tog og flytog. På Bekkestua finner du også overgangsmuligheter til de fleste bussruter i Bærum, samt flybussen til Gardermoen.

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 2013.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert

20.06.2013.

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:

3201/8/712/36:
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

06.03.2013 - Dokumentnr: 189857 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/10343

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
Selger opplyser: Flekk på parkett i entre. TV i stue er hengt på vegg med braketter, samt hyller, speil og støvsuger på soverom 2, 3 og entré, medfølger ikke og er montert på vegg med skruer dvs. det vil være huller i vegg etter utflytting. Hylle på soverom 3 kan evt. medfølge salg.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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.
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.
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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 000,-
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 ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 159 825,- 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 28. september 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

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.

Kirkeveien 71A

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 km
Nadderud videregående skole	460 elever	9 min / 0.7 km
Oslo International School	90 elever	22 min / 1.9 km

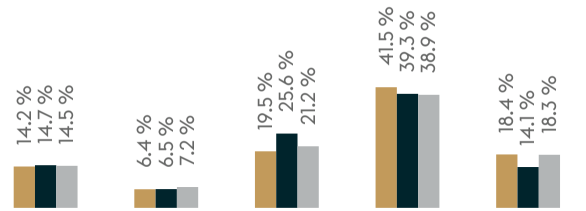
Offentlig transport

Haslum T	Linje 211	3 min / 0.2 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	5 min / 0.4 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	4 min / 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min / 15.4 km
Oslo Gardermoen		51 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has...	26 barn	4 min / 0.3 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	60 barn	5 min / 0.5 km
Haslum idrettsbarnehage (1-6 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 -...	8 min
Friskis & Svettis	19 min
Gnist Gjettum	19 min

«Barnevennlig. Mange unger. Rolig 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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 8, bnr. 712, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1048 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WH4796

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

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

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1962. Bygget er et tidligere kontorbygg som ble rehabilitert, ombygget og seksjonert til boligformål i 2013. Leiligheten har senere blitt oppgradert med blant annet malte overflater, sliping og oljing av parkett, oppgraderinger av kjøkken, flislagt terrasse og enkelte oppgraderinger på badene.

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, kontor/soverom, gang, bod og 2 soverom. Det er adkomst til nordvestvendt balkong fra stue og soverom. Det medfølger bod på balkong og bod i kjeller. Boligen disponerer to parkeringsplasser hvorav én har elbillader.

Boligen fremstår generelt i normal til god teknisk stand med flere oppgraderinger og vedlikeholdte overflater. Det er registrert enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging, hovedsakelig knyttet til våtrom, kjøkken og enkelte innvendige forhold.

Bygningen er opprinnelig fra 1962, men ble omfattende rehabilitert, ombygget og seksjonert til boligformål i 2013. Boligen har derfor standard og tekniske løsninger fra rehabiliteringsåret, med nyere våtrom, tekniske installasjoner og overflater sammenlignet med opprinnelig byggeår.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduer av nyere dato med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Nordvestvendt balkong belagt med nye fliser i 2020, med adkomst fra stue og soverom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Vegger og tak ble malt og gulvet ble slipt og oljet i 2020.

Himlingshøyder er målt til ca. 2,95 m og 2,34 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: FDV.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: FDV.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler på delen som er bad, men ikke delen som er vaskerom.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2013 men enkelte oppgraderinger som nye fronter og benkeplate på deler av kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekkslegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme som går til radiatorer.
Vannskap er plassert på bad/vaskerom.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2013	Rehabilitering/til bygg	Tidligere kontorbygg fra 1962 som er rehabilitert, ombygget og seksjonert til boligformål med leiligheter. Bygget ble ferdigstilt i 2013.
2020	Innvendige overflater	Hele leiligheten malt på vegger og tak.
2020	Gulvoverflater	Parkett slipt, pusset og oljebehandlet med hvitt pigment.
2020	Kjøkken	Byttet fronter og enkelte skap. Montert mikrobølgeovn og LED-belysning under overskap.
2020	Bad	Montert baderomsskap på hovedbad. Termostater på begge bad skiftet i 2024.
2020	Terrasse	Lagt fliser på terrasse.
2020	Solskjerming	Montert elektriske utvendige markiser og innvendige persienner.
2020	Garderobe	Montert IKEA Pax garderobeskap på soverom 2 og 3.
2020	Bod	Montert ELFA hyllesystem i bod.
2020	Belysning	Montert LED lys (i kasser) i stue.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer av nyere dato med rammer/karm av treverk med isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Nordvestvendt balkong, belagt med nye fliser i 2020, med adkomst fra stue og soverom.

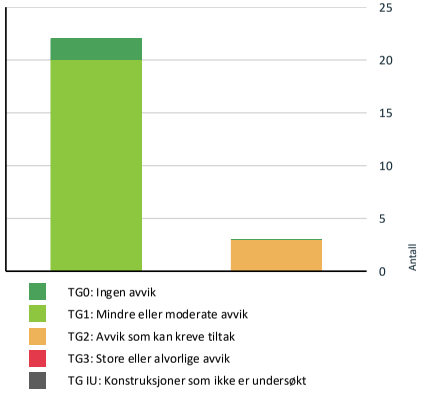
INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dolumentasjon: FDV.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

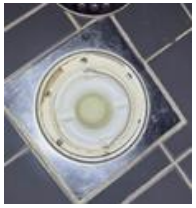
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjen

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vegger og tak ble malt og gulvet ble slipt og oljet i 2020.

Himlingshøyder er målt til ca. 2,95 m og 2,34 m.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

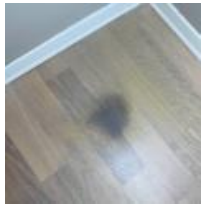
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ert stedvis knitring, knirk i gulvet.
- Det er registrert mørk misfarging i parketten

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør vurderes tiltak for å redusere stedvis knirk og knitring i gulvet, for å unngå redusert bokomfort.
- Mørk misfarging i parketten er hovedsakelig et estetisk forhold, og utbedring bør vurderes ved behov.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid medføre noe redusert bokomfort.



Misfarging i parketten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjeller i:
Etasje: Stue/kjøkken og soverom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket / I nedsenket nedslagsfeltet.
- Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet.

- Det er stedvis bom i fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.



Eksempel på bom i flis.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse



Sluk i dusjen.



Sluk på vaskeromsdel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er noe mindre svelling på nedre side av møbel servant.

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt relativ luftfuktighet på 27,6 % ved 23,7 °C.
Fuktnivået anses som normalt uten risiko for skade.

Det var ikke mulig å måle absolutt fukt i tre på grunn av konstruksjon med stålstender. Det ble likevel boret hull på 73mm for visuell undersøkelse uten negative observasjoner.

Hulltaking ble utført fra tilstøtende ved fra soverom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av badets plassering.



Registrertnivå anses som normalt/tørt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: FDV.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler på delen som er bad, men ikke delen som er vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken fra 2013 med enkelte oppgraderinger som nye fronter og benkeplate på deler av kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert på bad/vaskerom.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 **Vannbåren varme**

Beskrivelse

Vannbåren varme som går til radiatorer.

Vannskap er plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte området med svelling for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte eller ytterligere forringelse av innredningen.



Svelling på baderomsmøbel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er målt relativ luftfuktighet på 29,4 % ved 24,3 °C.
Fuktnivået anses som normalt uten risiko for skade.

Det var ikke mulig å måle absolutt fukt i tre på grunn av konstruksjon med stålstender. Det ble likevel boret hull på 73mm for visuell undersøkelse uten negative observasjoner.

Hulltaking ble utført i tilstøtende vegg fra bod.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av badets plassering.



Registrertnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverket på balkongen ble målt til ca. 108 cm. Dette er lavere enn kravet på 110 cm som gjaldt på byggemeldingstidspunktet for balkonger med fallhøyde over 10 meter.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	103	1		104	16
Kjeller		4		4	
SUM	**103**	**5**			**16**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, kontor/soverom, soverom, soverom 2, gang, bod 2	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen har bod på balkong på ca. 1,4 m², samt disponerer bod i kjeller på ca. 4 m².

Boligen disponerer to parkeringsplasser, hvorav én er utstyrt med elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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

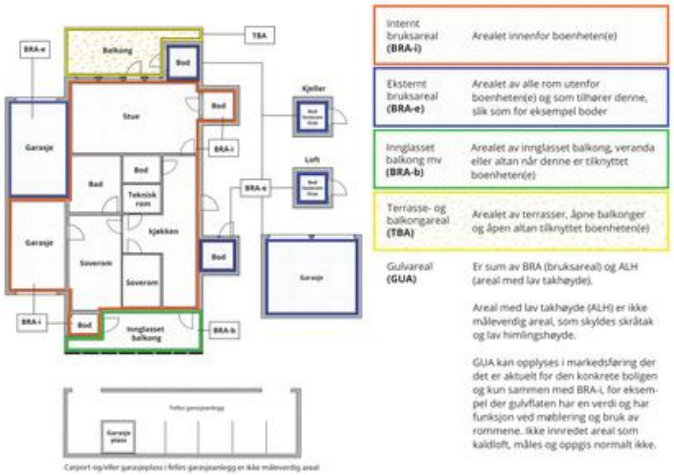
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Arne Bergh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	712		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 71A

Hjemmelshaver
Bergh Arne, Bergh Marit

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	02.10.2015	Bærum Kommune: Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Salgsoppgave		Tidligere salgsoppgave.	Gjennomgått	102	Nei
Tegninger	01.12.2009	Byggetegninger	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Kirkeveien 71A , 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 712
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WH4796

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0178/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Marit Bergh, Arne Bergh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2020

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 ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MK Mur og flis AS Montert skap på et baderom Juni 2020

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt 2013, GK Rør (iflg FDV)

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marit Bergh	9578-5999-4-4375256	2026-06-01 10:54:47
Arne Bergh	9578-5999-4-906436	2026-06-01 10:30:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Eventuell kommentar: Styret skriver i 2026: 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.

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

Eventuell kommentar: Installert automatisk avfukter i garasje i U1.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har utbedret skade på spissen av A2 (annet bygg).

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

Eventuell kommentar: Sameiet har utbedret og vedlikeholdt fellesareal.

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

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?
Nei

Eventuell kommentar: I regi av sameiet er fasade arbeider utført i A2 (annet bygg), utbedret skade på leiligheter som skyldes konstruksjonsfeil, utbedret 2 ganger som reklamasjon og etterpå av sameiet.

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: ABE Elektro, installert og oppgradert til LED belysning sommeren 2020, skiftet termostater til begge bad sommeren 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EVBox Norway, installasjon via sameiet august 2020

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Kontorbygg fra 1962 ombygget til leilighetsbygg 2013

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?
Ja

Beskriv: Sameiet har serviceavtaler på alle viktige områder. Alle er gjennomført i 2025.

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

Eventuell kommentar: Skjeggkre i sameiet i 2019-2020 - tiltak iverksatt, ikke vært observert siden. Sameiet har avtale med Rentokil for fellesområder.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun utført lufting/justering av radiatorer/varmtvann ved behov.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: TEK Norge AS, tilstandsrapport fra 27.05.2026 i forbindelse med salg - oppdragsnr.: 22678-1048

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2020 fra når vi kjøpte boligen.

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

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: Styret har bedt ABBL se på oppussing av fasaden, dette og andre ikke budsjetterte vedlikeholdstiltak og reparasjoner, vil kanskje medføre økte fellesutgifter/fellesgjeld.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Flekk på parkett i entre. TV i stue er hengt på vegg med braketter, samt hyller, speil og støvsuger på soverom 2, 3 og entré medfølger ikke, og er montert på vegg med skruer dvs. det vil være huller i vegg etter utflytting. Hylle på soverom 3 kan evt. medfølge salg.

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: 56-0178/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arne Bergh	2026-06-01	Marit Bergh	2026-06-01
Identifikasjon		Identifikasjon	
Arne Bergh		Marit Bergh	

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

Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

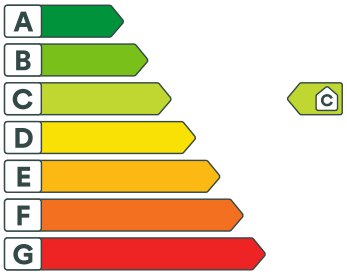
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318710**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6684602**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **712**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0406**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **143,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **142,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 712 kWh**

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg



Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.

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.

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.

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.

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.

§ 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

§ 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.

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.

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

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

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/Skiemaer/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.

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

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.

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

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

	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 forventede 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

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

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

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.

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

© 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

Penneo document key: UE99T-AYJ28-7180O-0IW6U-WNQ0S-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-AYJ28-7180O-0IW6U-WNQ0S-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: UES9T-AYJ28-71B0O-0W6ÚR-WNQI5-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.

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.

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.

Protokoll for Kirkeveien 71 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 26.05.26 Side 1 av 1

Kirkeveien 71 Sameie		**Vår ref.:**	190/22
Kirkeveien 71 A		**Type:**	Sameie
1344 HASLUM		**Eiere:**	Arne Bergh, Marit Bergh
Organisasjonsnr:	811 727 342	**Seksjonsnr:**	22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 311**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 791
Tilleggsytelser:	Fastavgift gass til Kirkeveien Energi AS	340

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Toril Flåskjer
Adresse:	KIRKEVEIEN 71 A
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	sameietk71@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Avregning vann og gass foretas en til to ganger i året. Vannforbruk må leses av manuelt ved overdragelser. Hvis seksjonen er tilkoblet gass må også denne leses av. Målerstander sendes til eierskifte@abbl.no. Husk å merk måleren med adresse og seksjonsnummer.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	804
Annen formue:	24 912	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	8/712 - seksjon:22
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1423329

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.

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.

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.

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

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



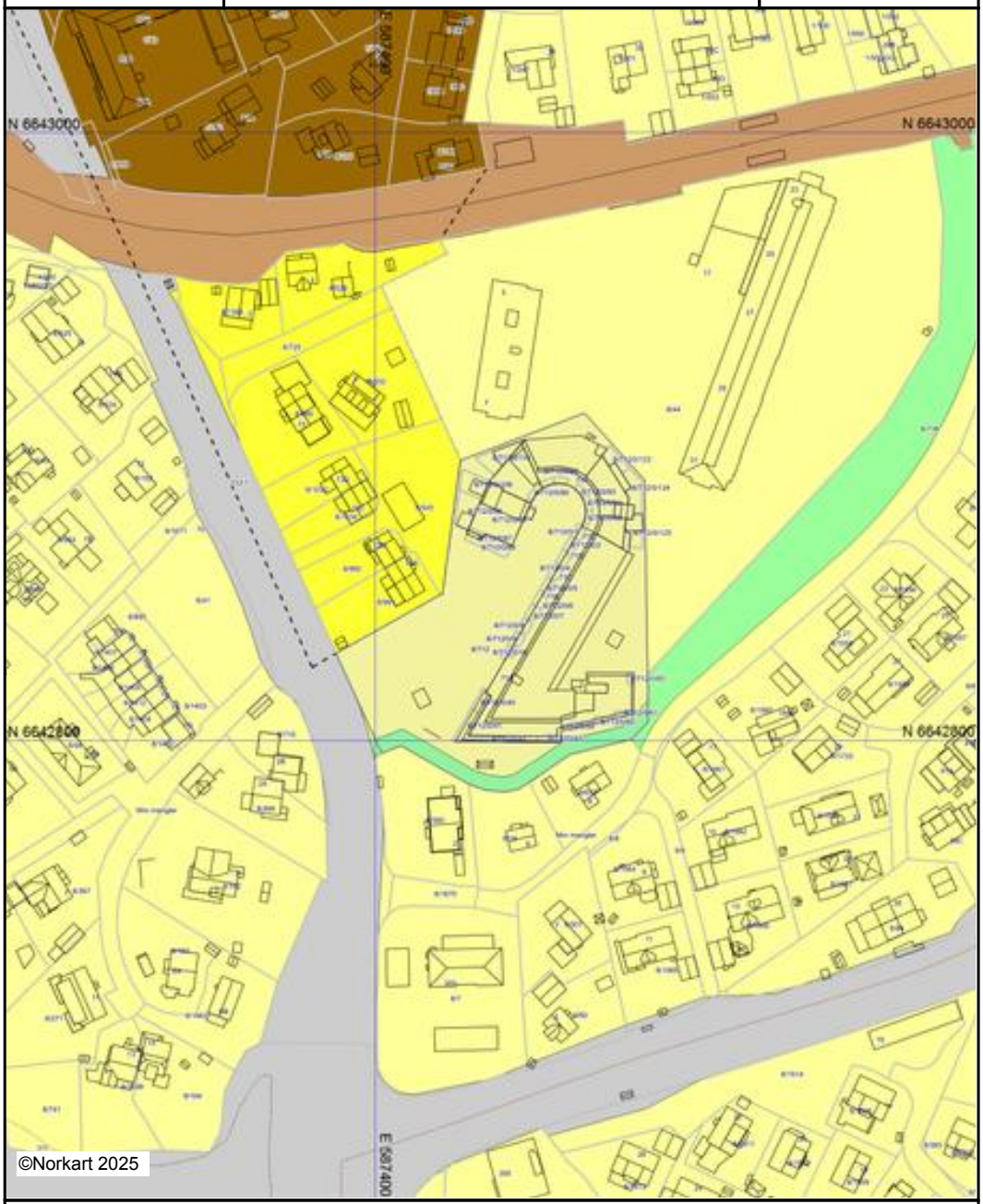
Bærum kommune

Kommuneplankart

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

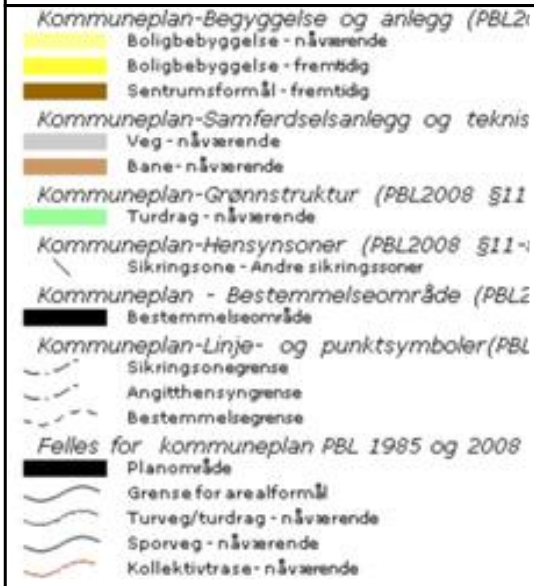
N

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



Det tillates maks. 4 parkeringsplasser for besøkende på terreng når hele bygningen er konvertert til boliger.

§ 7 Avkjørsel
Det skal være en felles avkjørsel til planområdet fra Kirkeveien i planområdets nordvestre hjørne.

§ 8 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge forslag til utomhusplan i samsvar med illustrasjonsplanen. Utomhusplanen skal vise gang- og kjøreveier, lekearealer, arronderinger, forslag til beplantning, materialbruk og utvendig belysning.
Tomten skal i sin helhet parkmessig opparbeides som grøntområde. Skråning øst for bygningen skal opparbeides som terrassert uteoppholdsareal med utgangspunkt i eksisterende situasjonen. Terrasseringen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng i friområdet øst for eiendommen..
For hver boenhet skal det opparbeides minst 60 m2 åpent uteoppholdsareal på terreng og på takterrasser. Privat og felles uteoppholdsareal som er overdekket kan medregnes som kompenserende tiltak for å bøte på manglende uteareal i forhold til kommunens norm på 80 m2.
Av utearealet skal minst 25 m2 pr boenhet være på bakke/adkomstplanet.

§ 9 Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442, legges til grunn for gjennomføringen.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før rammetillatelse kan gis skal sosial og teknisk infrastruktur for planområdet være avklart, og konsekvenser av utbyggingen i forhold til fortsatt bruk av eksisterende tilfluktsrom skal være avklart med Stor-Oslo sivilforsvarskrets.
Planområdet kan utbygges i etapper. Det skal utarbeides avtaler mellom eierne om bruksretter og utbyggingsrettigheter i de forskjellige etapper som skal tinglyses før igangsettingstillatelse for 1. etappe kan gis. Det skal avtalefestes at hver etappe av utbyggingen tilfredsstiller disse bestemmelsers krav til parkering og uteareal til enhver tid.
Det skal opparbeides fortau langs Kirkeveiens østside i hele eiendommens lengde med tilknytning til tursti i planområdets sydvestre hjørne.
Opparbeidelse av uteoppholdsarealene inklusive fortau langs Kirkeveien og tursti gjennom planområdet skal ferdigstilles før brukstillatelse for noen bolig blir gitt.

§ 11Fellesområder.
Arealer regulert til fellesområder skal være felles for eiendommene gnr. 8 bnr. 712 og 742.
Bruksrett til fellesarealene skal avtales mellom eierne før brukstillatelse gis.
Turstien skal være åpen for alminnelig ferdsel. Ved salg av leiligheter skal dette fremgå av kjøpekontrakten.

- 00 -

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2002002

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 31.1.2007 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKEVEIEN 71A OG B.

§ 1 Avgrensning.
Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart dokumentnr. 280538.

§ 2 Formål.
Området reguleres til byggeområde for: kombinert formål (boliger, kontor, lager)
Fellesområde: felles grøntanlegg, tursti

Mindre forretninger og bevertningssteder kan tillates etablert på bakkeplan.
Sammen med reguleringsformålene kontor og lager kan det tillates tilhørende showrom.
Området går over til reguleringsformålet ”bolig” når den første rammetillatelsen gis for bruksendring til bolig.
Eksisterende arealer i bruk til kontor / lager med tilhørende showrom tillates opprettholdt.
Det settes som vilkår for endring av kontor- og/ eller lagerarealer til ”bolig” at resterende kontor-/lagerarealer omgjøres til bolig i løpet av 6 år.

§ 3 Grad av utnytting.
%-BYA skal ikke overstige 36%. Kjellerarealer for parkering under gårdsplass inkl. adkomstramper skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 4 Høyde.
Maks. tillatt gesimshøyde er hhv cote + 78,5 og + 81,0 som vist på plankartet.
Det tillates to oppbygg for trapp / heis og tekniske anlegg på maks. 3,0 m over øvre gesims, der det bidrar til det arkitektoniske uttrykk.
Toppetasje skal være tilbaketrukket min. 7,5 m fra fasade syd, 6,0 m fra fasade øst og 2 m fra fasade vest.
Ved takterrasse i toppetasjens volum tillates randdrager som følger toppetasjens gesims på c + 81,0.
Rekkverk for takterrasser på c + 81.0 skal være utført av transparent materiale.

§ 5 Utforming
Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bygg. Bebyggelsens nåværende karakter skal beholdes etter ombygging. Yttervegg kan tilbaketrekkes fra eksisterende veggliv for å etablere balkonger og svalganger langs fasadene.
Det skal etableres en åpning gjennom hele bygget i alle etasjer opp til taket ved inngangsparti til 71A. Broforbindelser fra heistårn gjennom åpningen tillates for adkomst til bygningens separate fløyer.

§ 6 Parkering
Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser iht. den til enhver tid gjeldene kommunale norm.

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

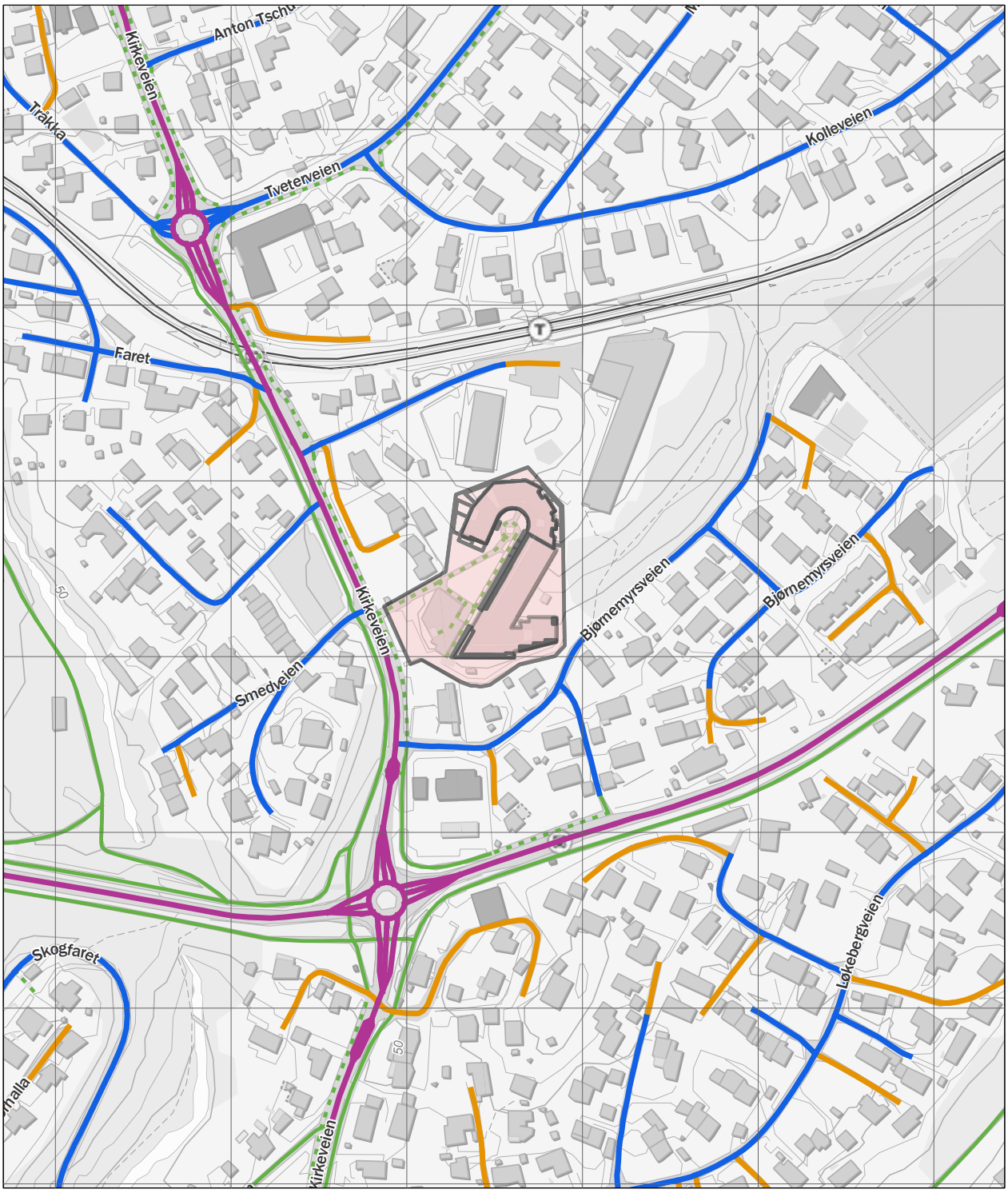


4.Etasje (del 1 av 3)

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	8	712	0	20	104 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	21	58 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	22	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	23	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	24	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	25	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	26	106 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	27	104 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	28	81 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	29	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	30	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	31	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	32	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	33	106 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	34	104 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	35	119 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	36	98 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	37	98 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	38	119 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	39	110 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	40	51 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	41	89 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	42	63 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	43	86 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	44	65 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	45	105 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	46	67 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	47	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	48	128 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	49	95 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	50	122 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	51	128 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	52	95 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601421779
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
888691952	KIRKEVEIEN 71 F AS		Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	8	712

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	8	712	0	1	95 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	2	95 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	3	95 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	4	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	5	42 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	6	33 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	7	33 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	8	33 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	9	52 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	10	73 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	11	76 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	12	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	13	106 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	14	104 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	15	92 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	16	99 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	17	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	18	103 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	19	106 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei

Dok.nr: 189857 Tinglyst: 06.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

kopi

Side 1 av 37

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	8	712	0	86	48 / 10343	Næringseksjon		Nei
0219	8	712	0	87	56 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	88	79 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	89	62 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	90	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	91	54 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	92	57 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	93	47 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	94	60 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	95	69 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	96	57 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	97	68 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	98	51 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	99	56 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	100	56 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	101	50 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	102	56 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	103	71 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	104	69 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	105	88 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	106	109 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	107	91 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	108	49 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	109	57 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	110	50 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	111	56 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	112	71 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	113	69 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	114	81 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	115	185 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	116	50 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	117	56 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	118	71 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	8	712	0	53	122 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	54	128 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	55	95 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	56	122 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	57	122 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	58	104 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	59	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	60	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	61	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	62	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	63	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	64	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	65	46 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	66	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	67	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	68	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	69	46 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	70	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	71	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	72	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	73	46 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	74	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	75	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	76	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	77	46 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	78	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	79	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	80	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	81	46 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	82	77 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	83	78 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	84	59 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	85	46 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 3 av 37

Dok: 188 7338

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Asker og Bærum Boligbyggelag AL	
Adresse: Postboks 385	
Postnr.: 1301 Poststed: Sandvika	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 940007801 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0219	Bærum	8	712		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
888 691 952	Kirkeveien 71 AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	95	BG	13	B	106	B	25	B	103	B	37	B	98	B	49	B	95	B
2	B	95	BG	14	B	104	B	26	B	106	B	38	B	119	B	50	B	122	B
3	B	95	BG	15	B	92	B	27	B	104	B	39	B	110	B	51	B	128	B
4	B	103	BG	16	B	99	B	28	B	84	B	40	B	51	BG	52	B	95	B
5	B	42	BG	17	B	103	B	29	B	103	B	41	B	89	BG	53	B	122	B
6	B	33	BG	18	B	103	B	30	B	103	B	42	B	63	BG	54	B	128	B
7	B	33	BG	19	B	106	B	31	B	103	B	43	B	86	BG	55	B	95	B
8	B	33	BG	20	B	104	B	32	B	103	B	44	B	65	B	56	B	122	B
9	B	52	BG	21	B	58	B	33	B	106	B	45	B	105	B	57	B	122	B
10	B	73	BG	22	B	103	B	34	B	104	B	46	B	67	B	58	B	104	B
11	B	76	B	23	B	103	B	35	B	119	B	47	B	103	B	59	B	77	BG
12	B	103	B	24	B	103	B	36	B	98	B	48	B	128	B	60	B	78	BG
Sum tellere:				= nevner:															

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal desauten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 18.02.13 Utstederens underskrift: ERLING REIN

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	8	712	0	119	69 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	120	67 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	121	116 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	122	107 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	8	712	0	123	91 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	124	133 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	125	147 / 10343	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	8	712	0	126	164 / 10343	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika 18.02.13	ERLING REIN Kirkeveien 71 F AS	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0219	Bærum	8	712		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

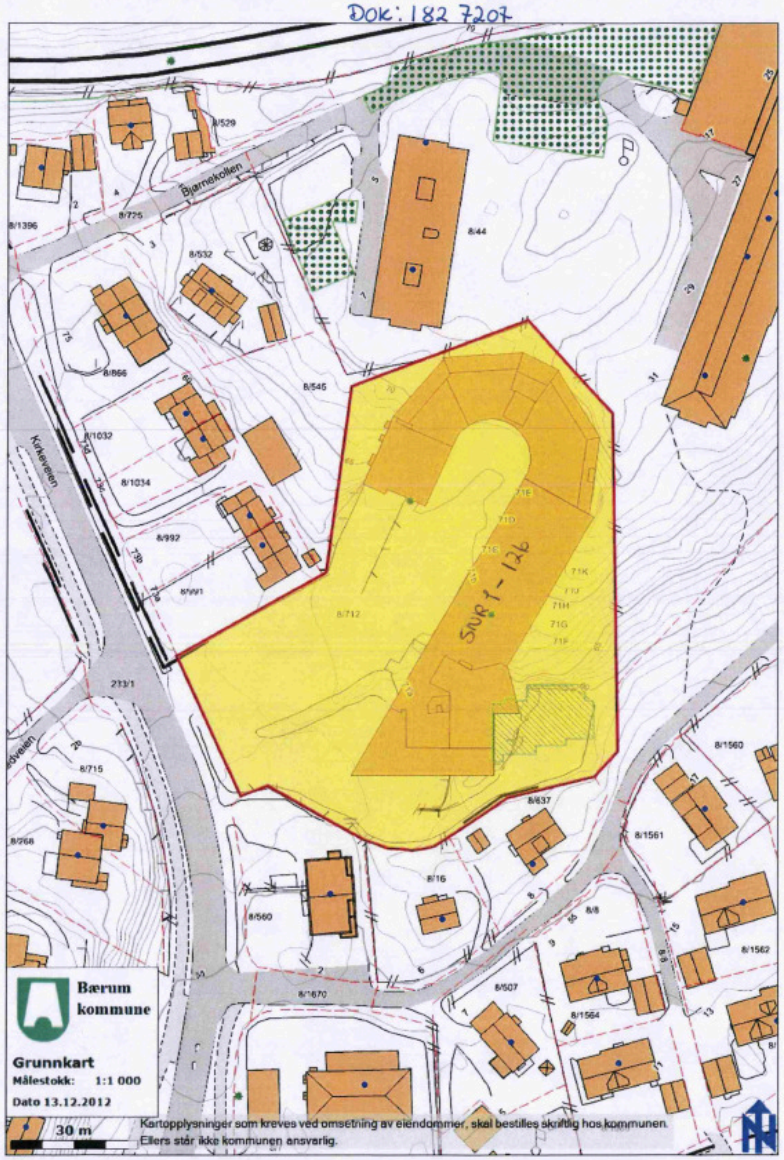
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	59	B6	91	B	54	BG	121	B	116	B	151				181			
62	B	77	B	92	B	57	BG	122	B	107	B	152				182			
63	B	78	B	93	B	47	BG	123	B	91	BG	153				183			
64	B	59	B	94	B	60	BG	124	B	133	BG	154				184			
65	B	46	B6	95	B	69	BG	125	B	147	BG	155				185			
66	B	77	B	96	B	57	BG	126	B	164	B	156				186			
67	B	78	B	97	B	68	B	127				157				187			
68	B	59	B	98	B	51	B	128				158				188			
69	B	46	B	99	B	56	B	129				159				189			
70	B	77	B	100	B	56	B	130				160				190			
71	B	78	B	101	B	50	B	131				161				191			
72	B	59	B	102	B	56	B	132				162				192			
73	B	46	B	103	B	71	B	133				163				193			
74	B	77	B	104	B	69	B	134				164				194			
75	B	78	B	105	B	88	B	135				165				195			
76	B	59	B	106	B	109	BG	136				166				196			
77	B	46	B	107	B	91	B	137				167				197			
78	B	77	B	108	B	49	B	138				168				198			
79	B	78	B	109	B	57	B	139				169				199			
80	B	59	B	110	B	50	B	140				170				200			
81	B	46	B	111	B	56	B	141				171				201			
82	B	77	B	112	B	71	B	142				172				202			
83	B	78	B	113	B	69	B	143				173				203			
84	B	59	B	114	B	81	B	144				174				204			
85	B	46	B	115	B	185	BG	145				175				205			
86	N	48		116	B	50	B	146				176				206			
87	B	56	BG	117	B	56	B	147				177				207			
88	B	79	BG	118	B	71	B	148				178				208			
89	B	62	BG	119	B	69	B	149				179				209			
90	B	59	BG	120	B	67	B	150				180				210			

Sum tellere: 10343 = nevner: 10343

Dato	Utstederens underskrift
18.02.13	ERLING REIN

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1

Dok: 182 7207



http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebInnsyn_Baerum_Intranett/AdvancedPrintCompo... 13.12.2012

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
8	712			Bærum

Dato: 26/2-13 | Stempel og underskrift: Inghild J. Andersen
BÆRUM KOMMUNE
Geodata
1304 SANDVIKA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

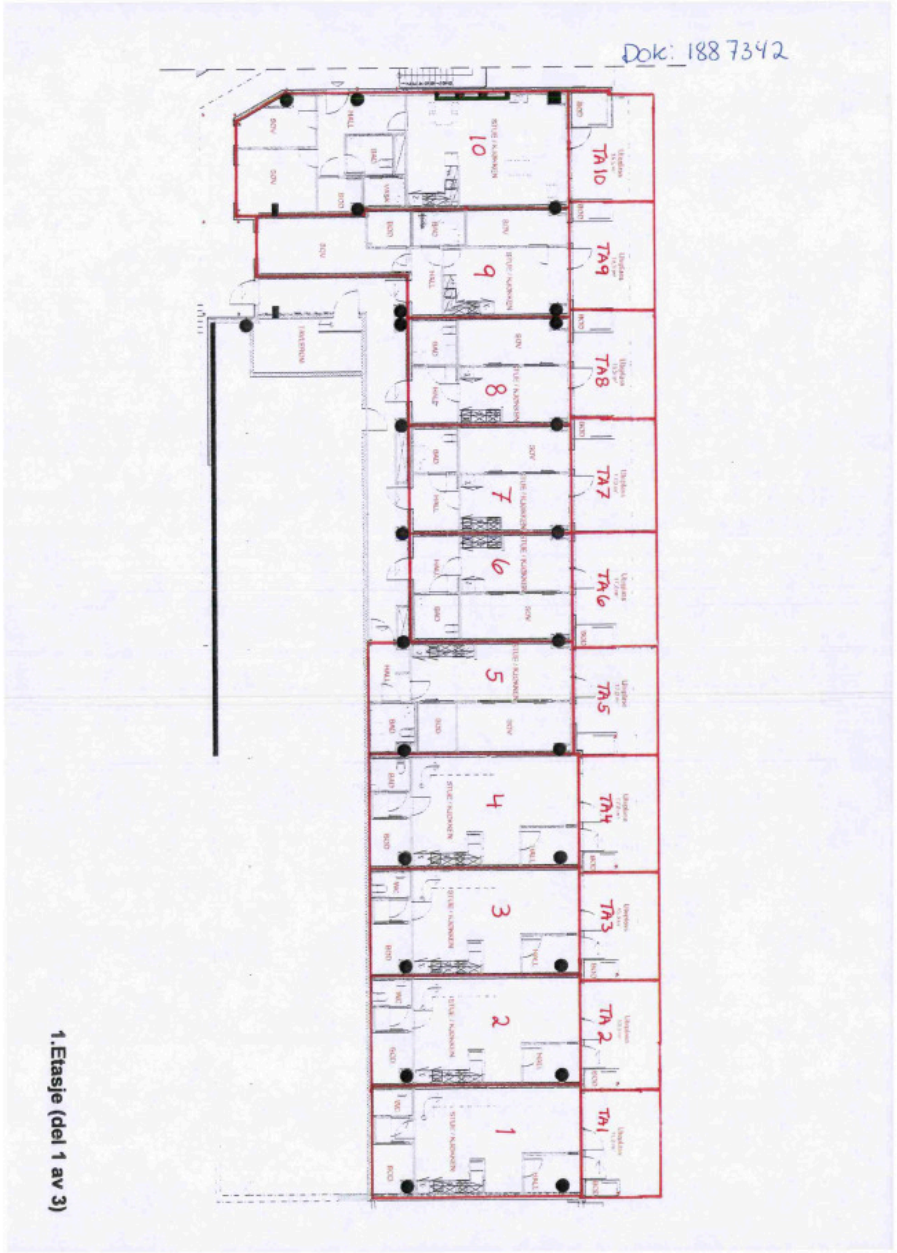
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

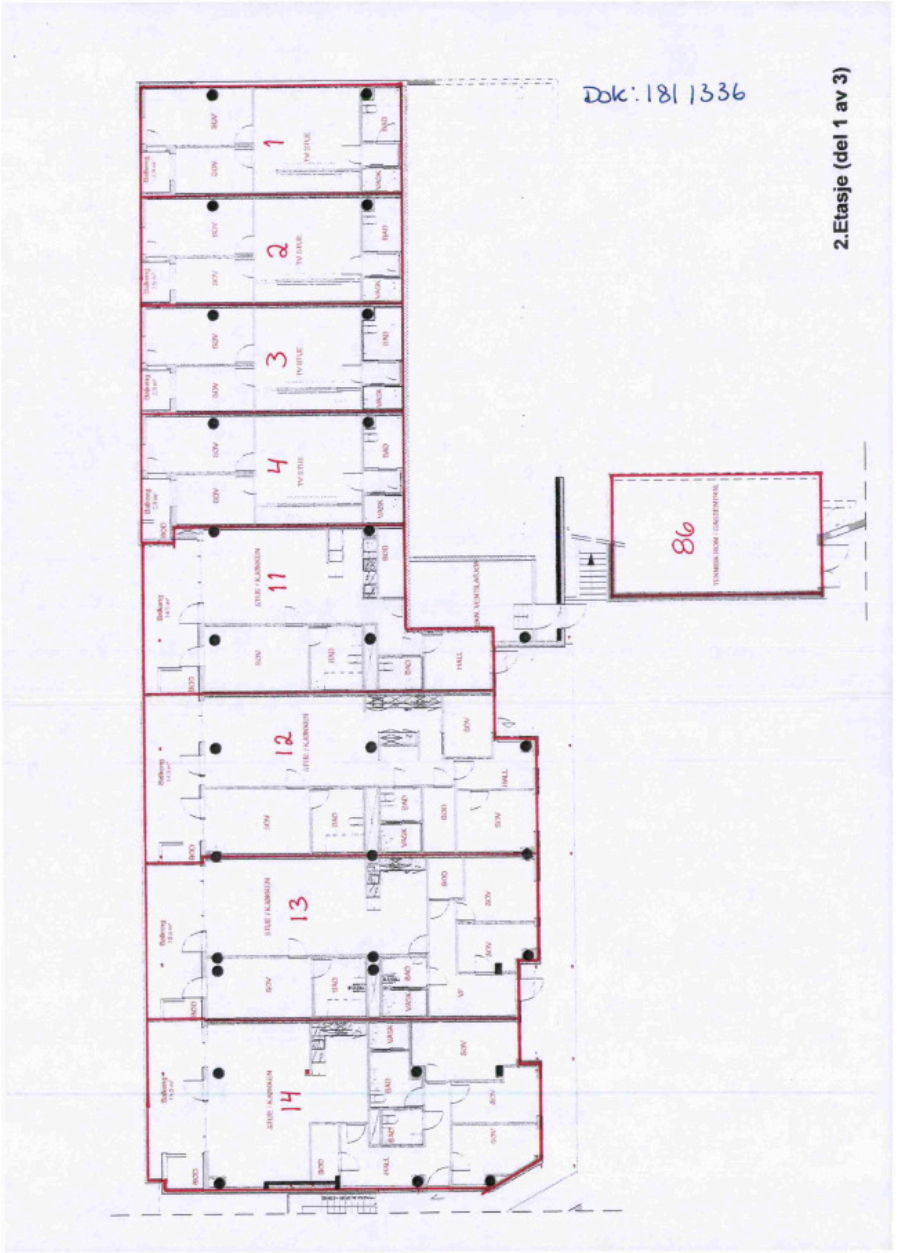
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 18.02.13 | Utstederens underskrift: ERLING REIN

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006 / 01-2012 PDF
Side 3 av 3


Dok: 188 7342
1.Etasje (del 1 av 3)


Dok: 181 1336
2.Etasje (del 1 av 3)

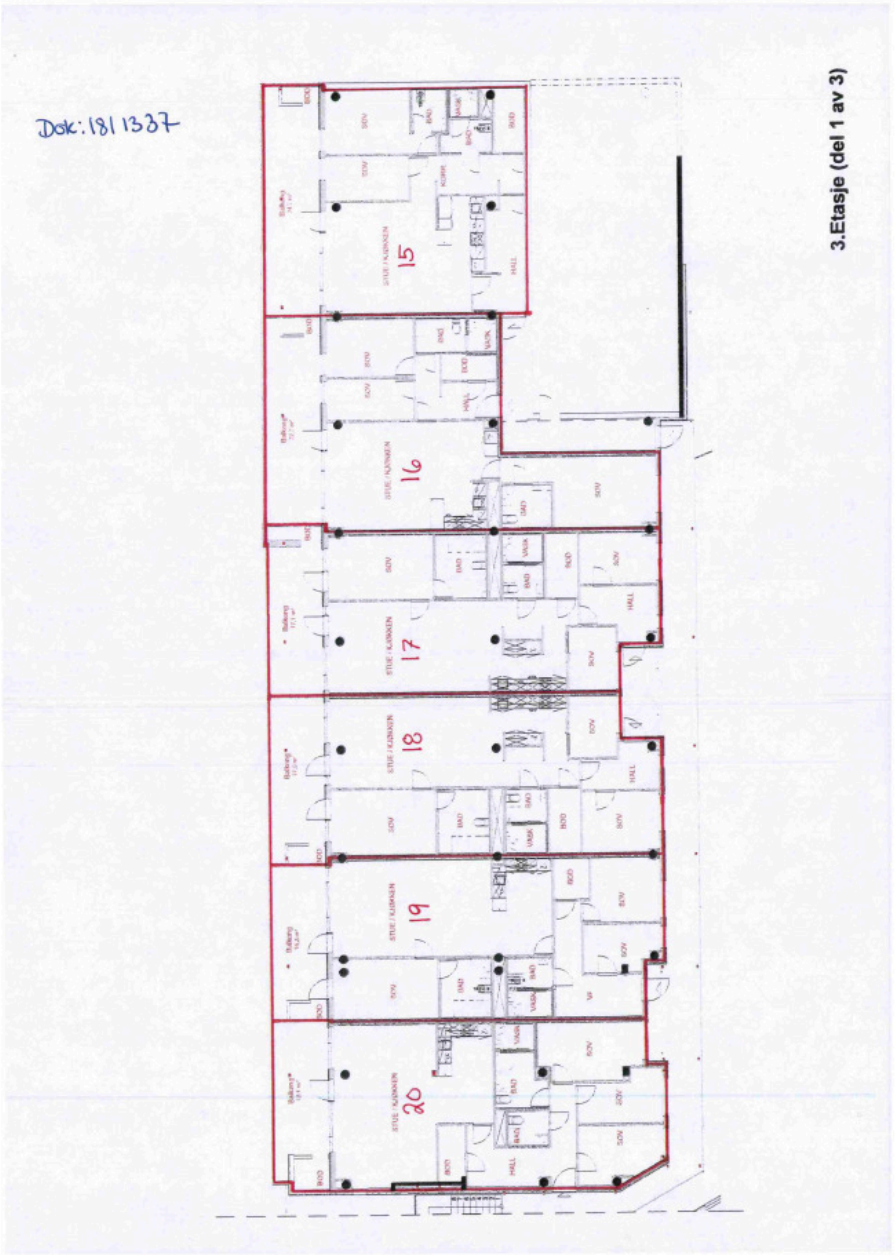
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Side 14 av 37

Dok: 1811338



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Side 13 av 37

Dok: 1811337




Dok: 181 1340
Toppetasje (del 1 av 3)
35
36
37
38
39

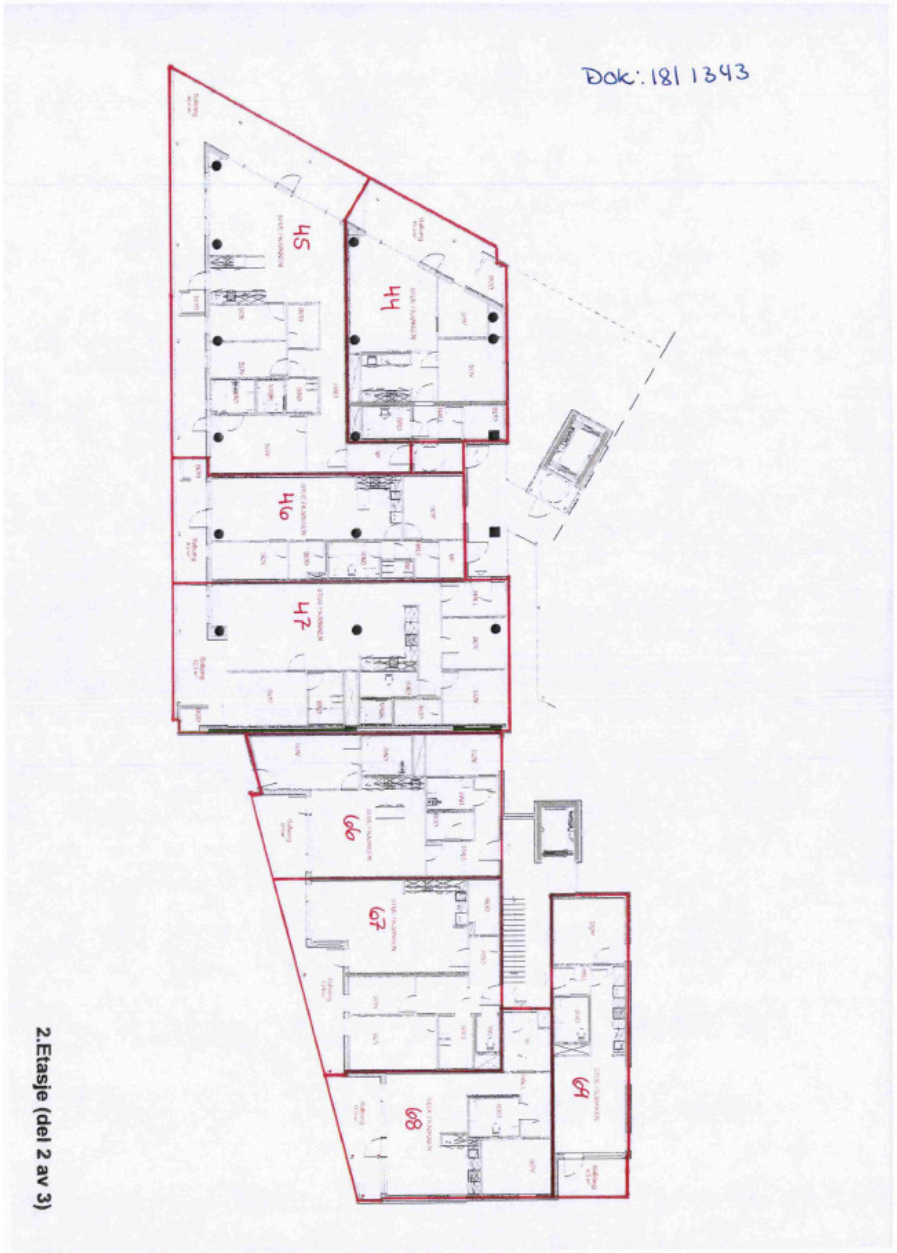

Dok: 181 1339
5.Etasje (del 1 av 3)
28
29
30
31
32
33
34

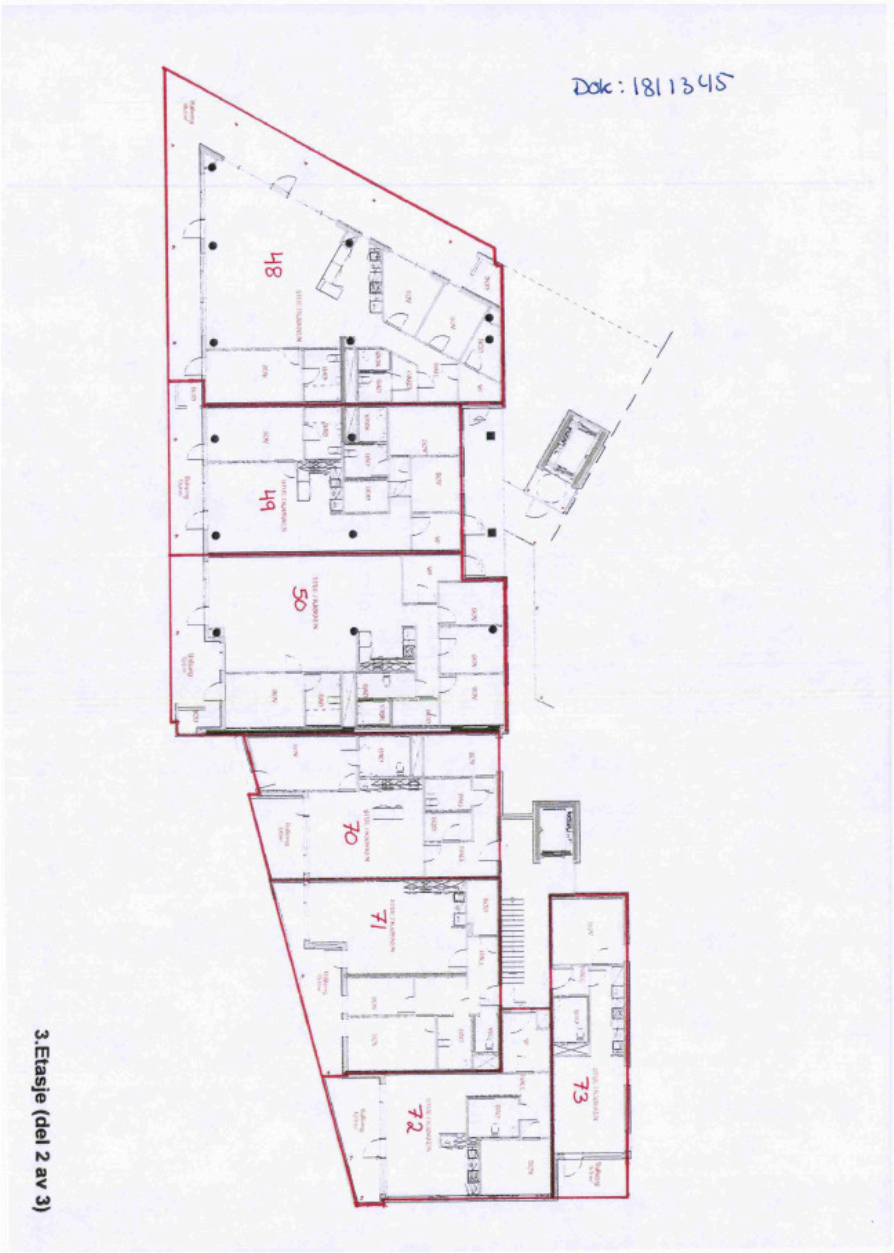
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48

U.Etasje (del 2 av 3)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48

1.Etasje (del 2 av 3)


Dok: 181 1343
45
44
46
47
66
67
68
69
2.Etasje (del 2 av 3)


Dok: 181 1345
48
49
50
70
71
72
73
3.Etasje (del 2 av 3)

Side 21 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket

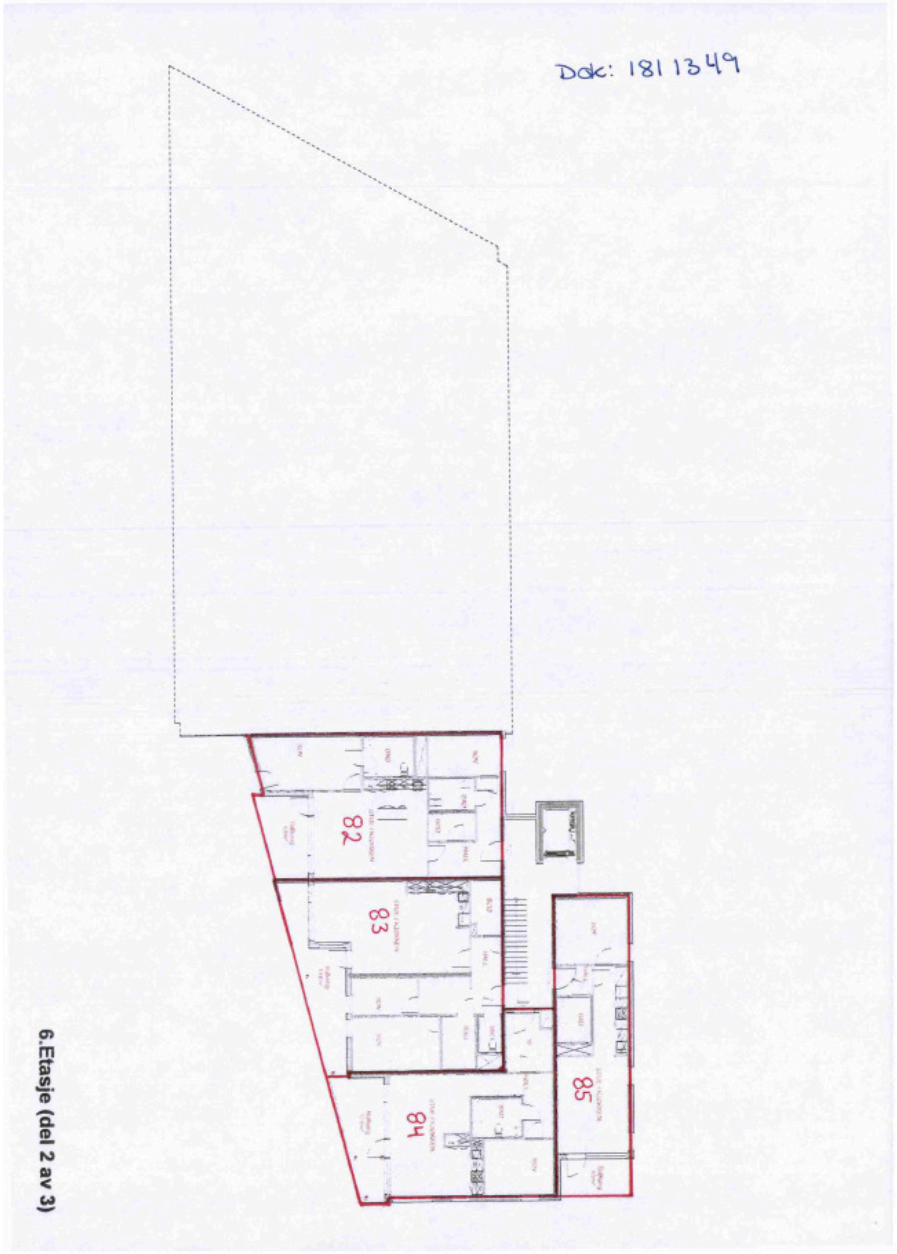


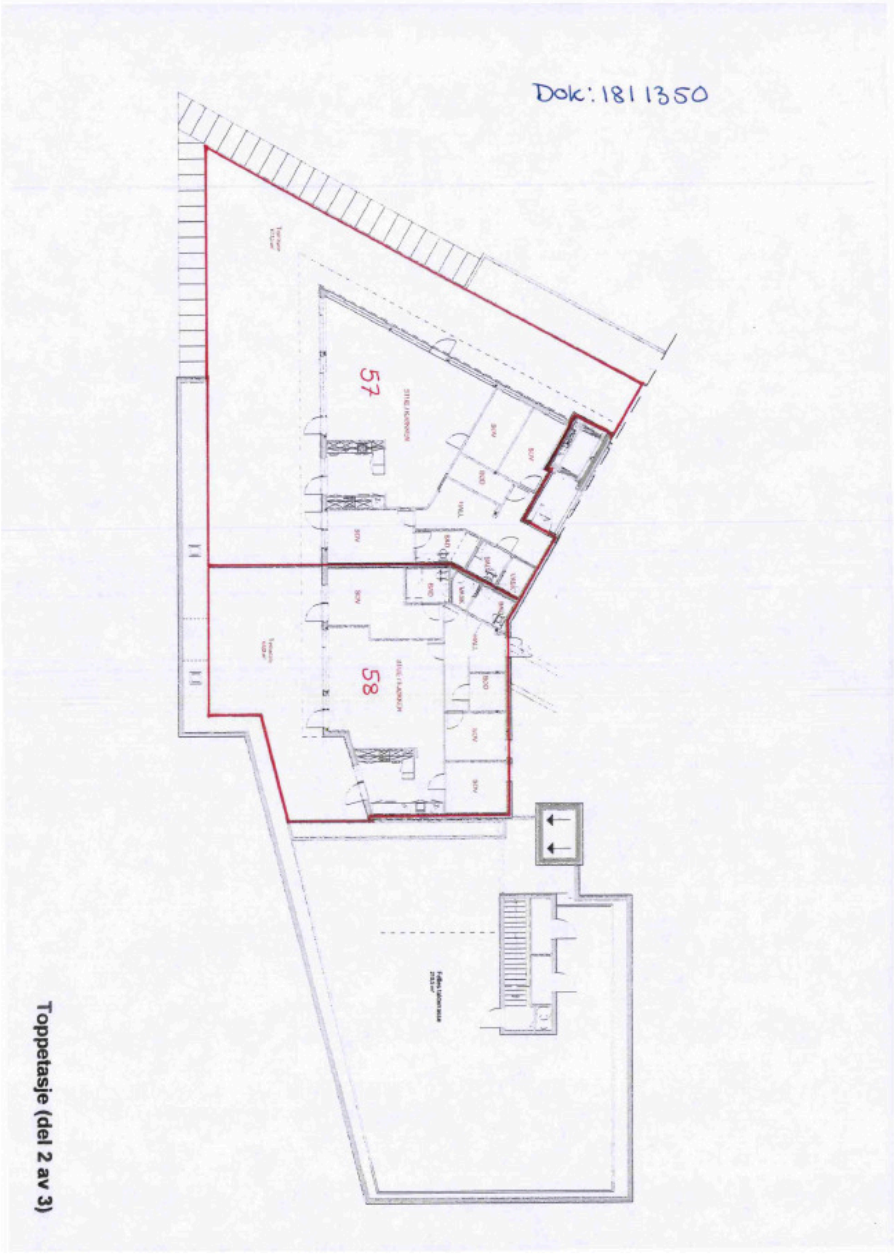
4.Etasje (del 2 av 3)

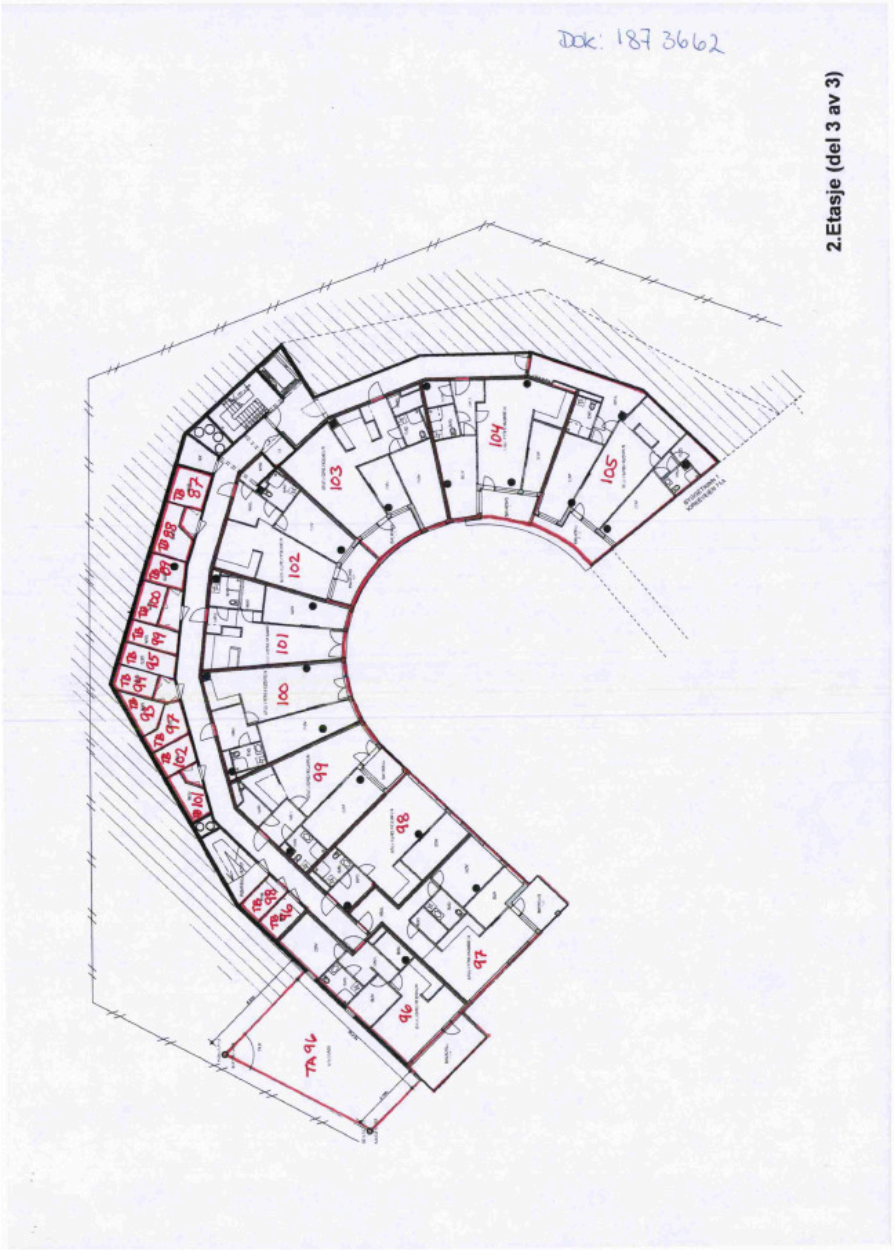
Side 22 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket



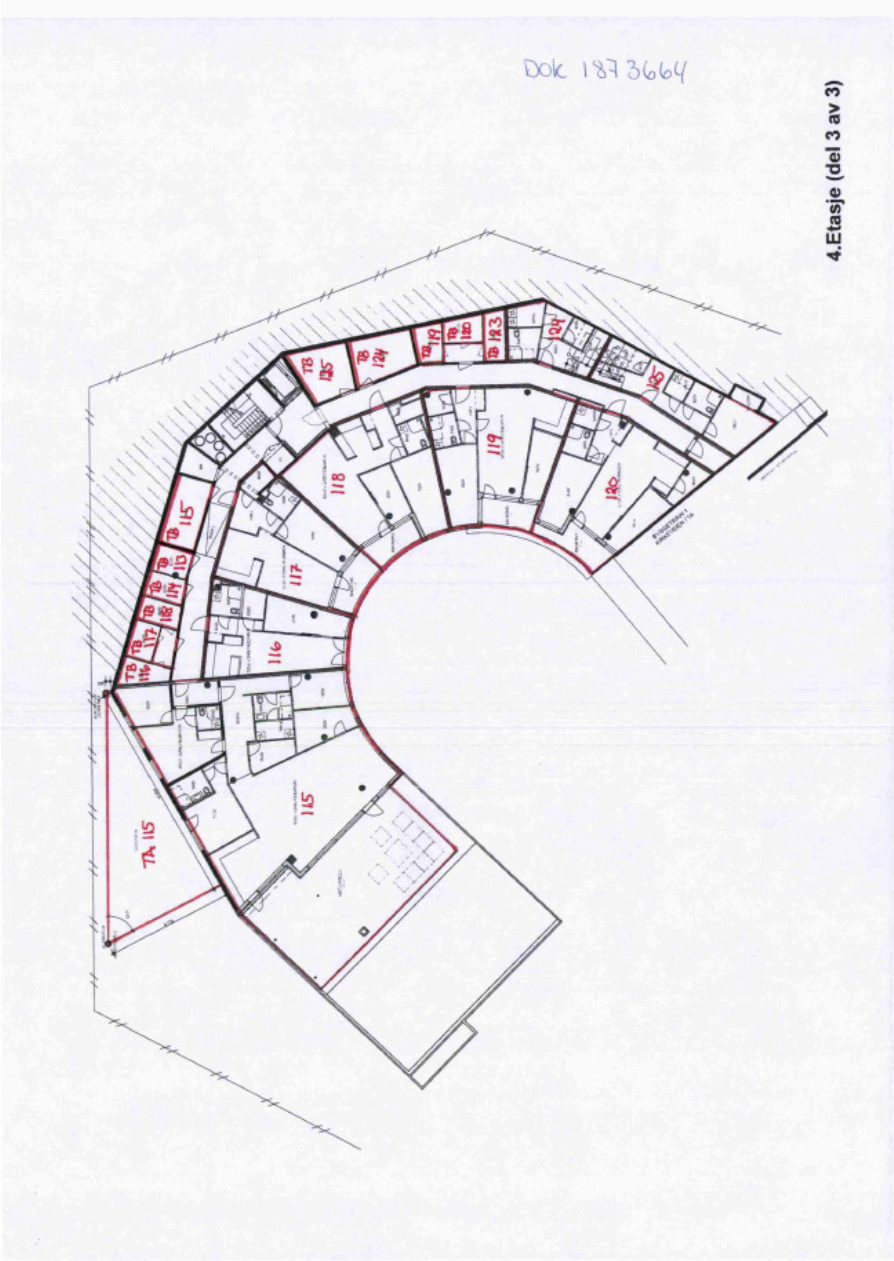
5.Etasje (del 2 av 3)

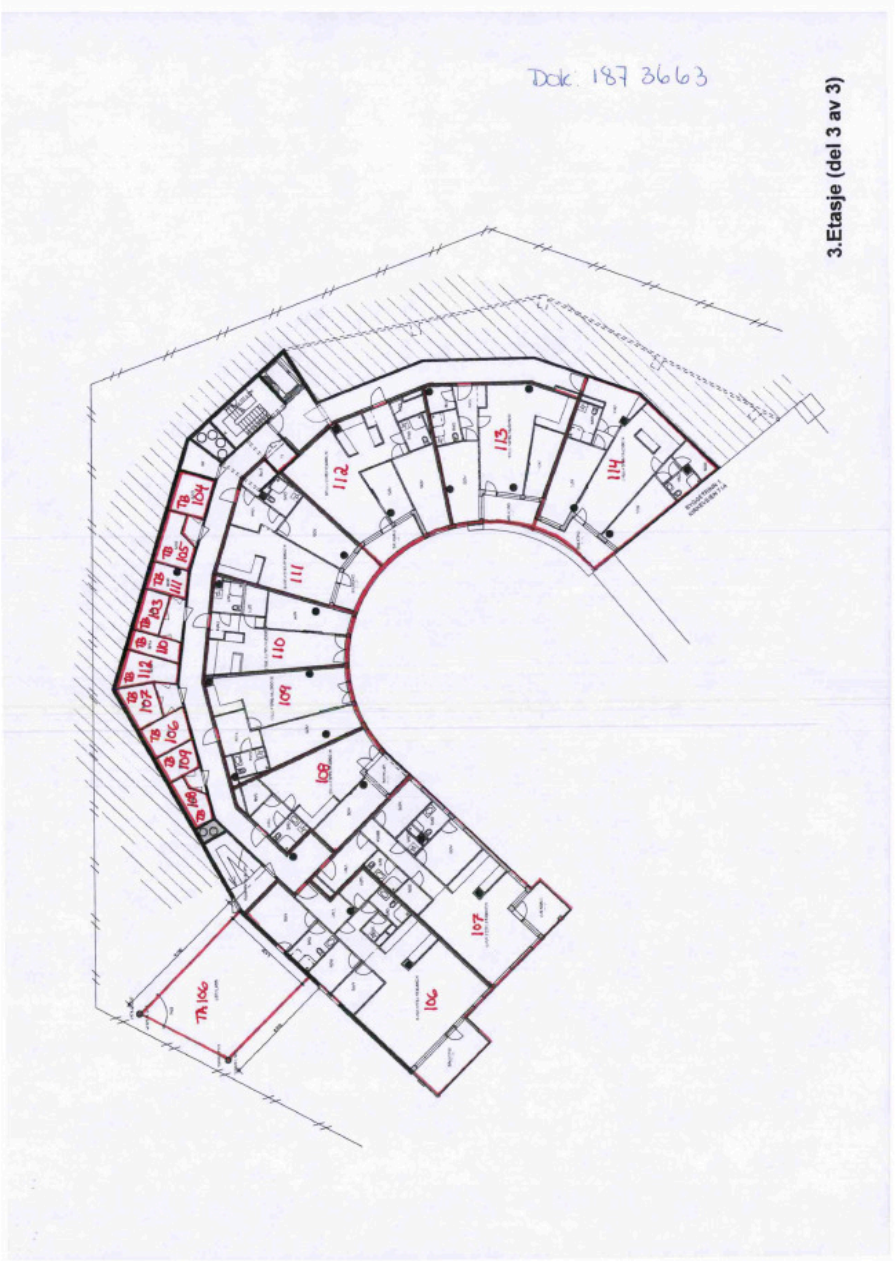

Dok: 181 1349
82
83
84
85
6.Etasje (del 2 av 3)

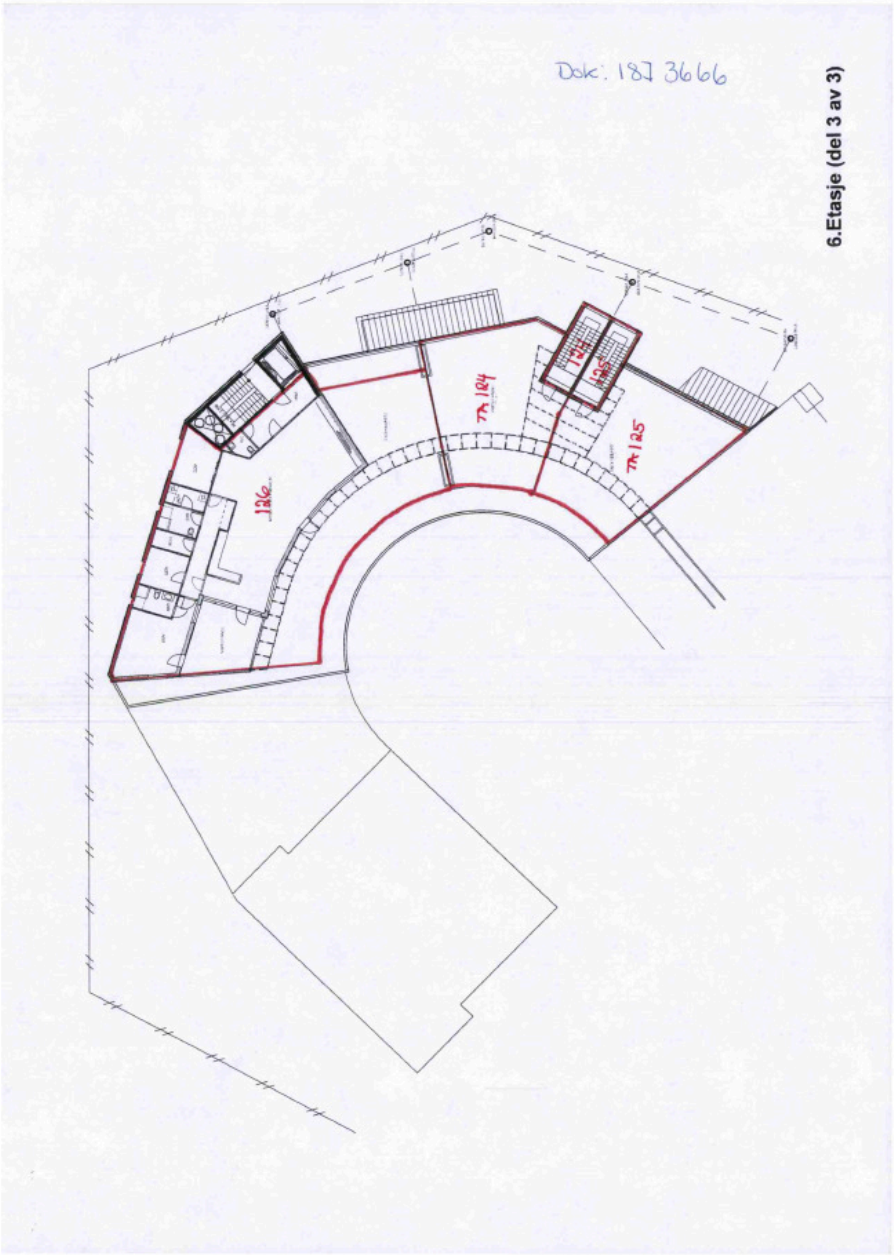

Dok: 181 1350
57
58
Toppetasje (del 2 av 3)

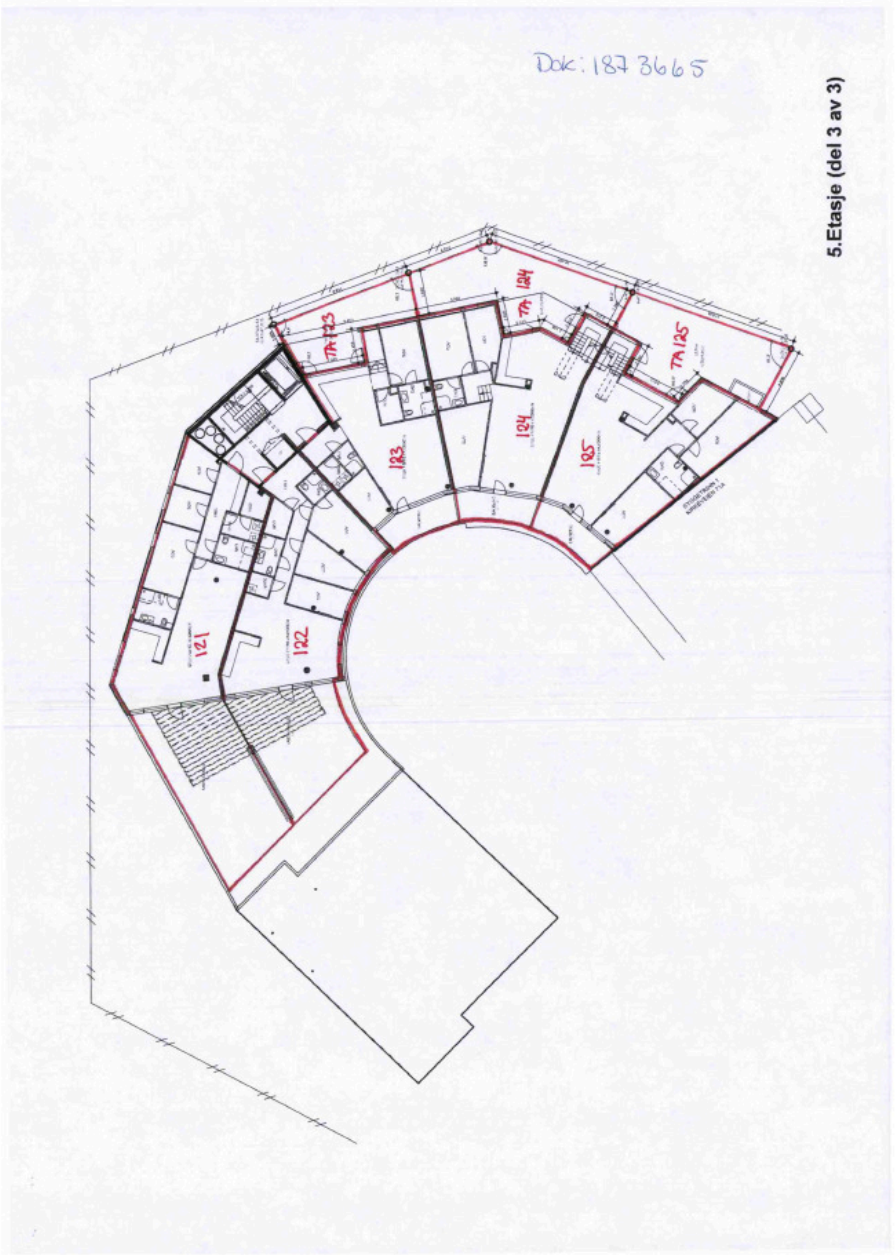

Dok: 187 3662
2.Etasje (del 3 av 3)

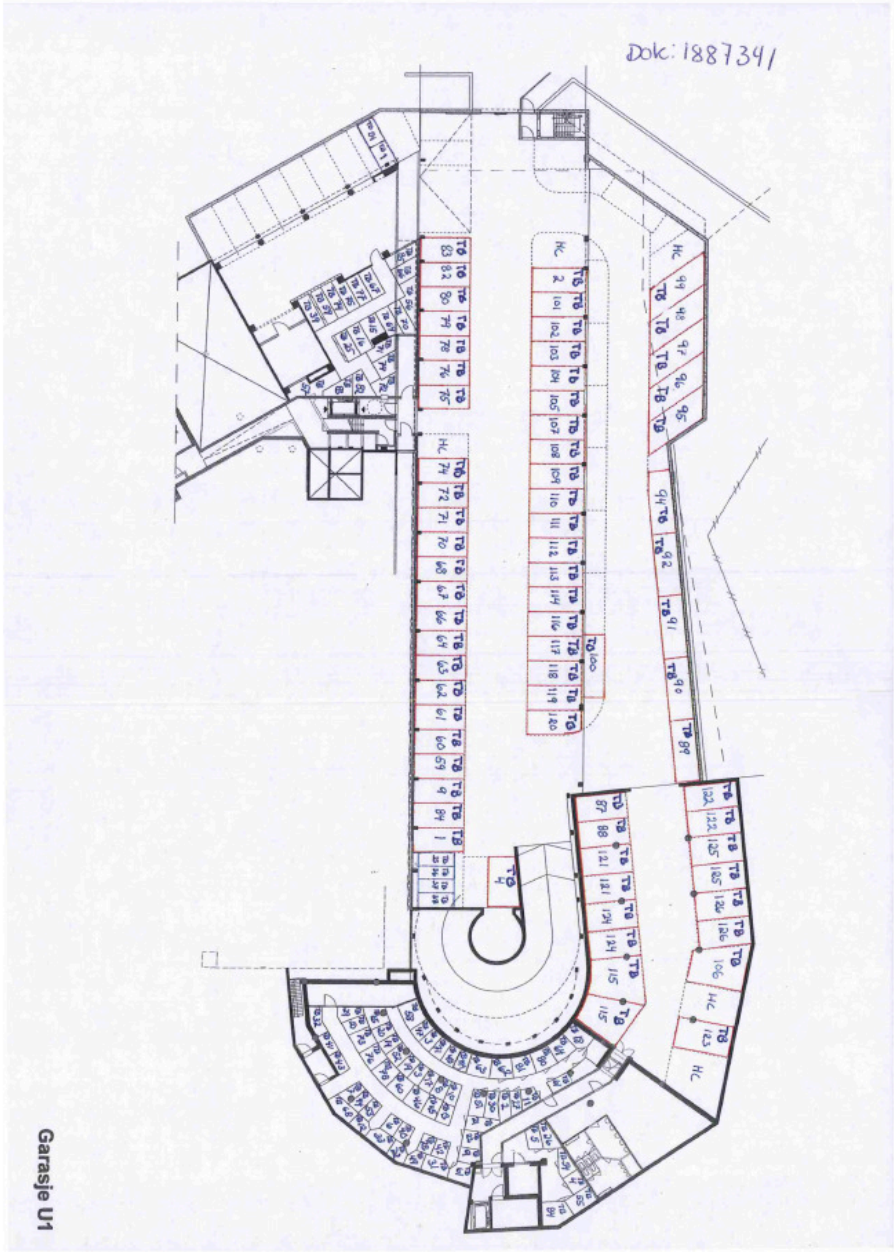

Dok: 187 3661
1.Etasje (del 3 av 3)

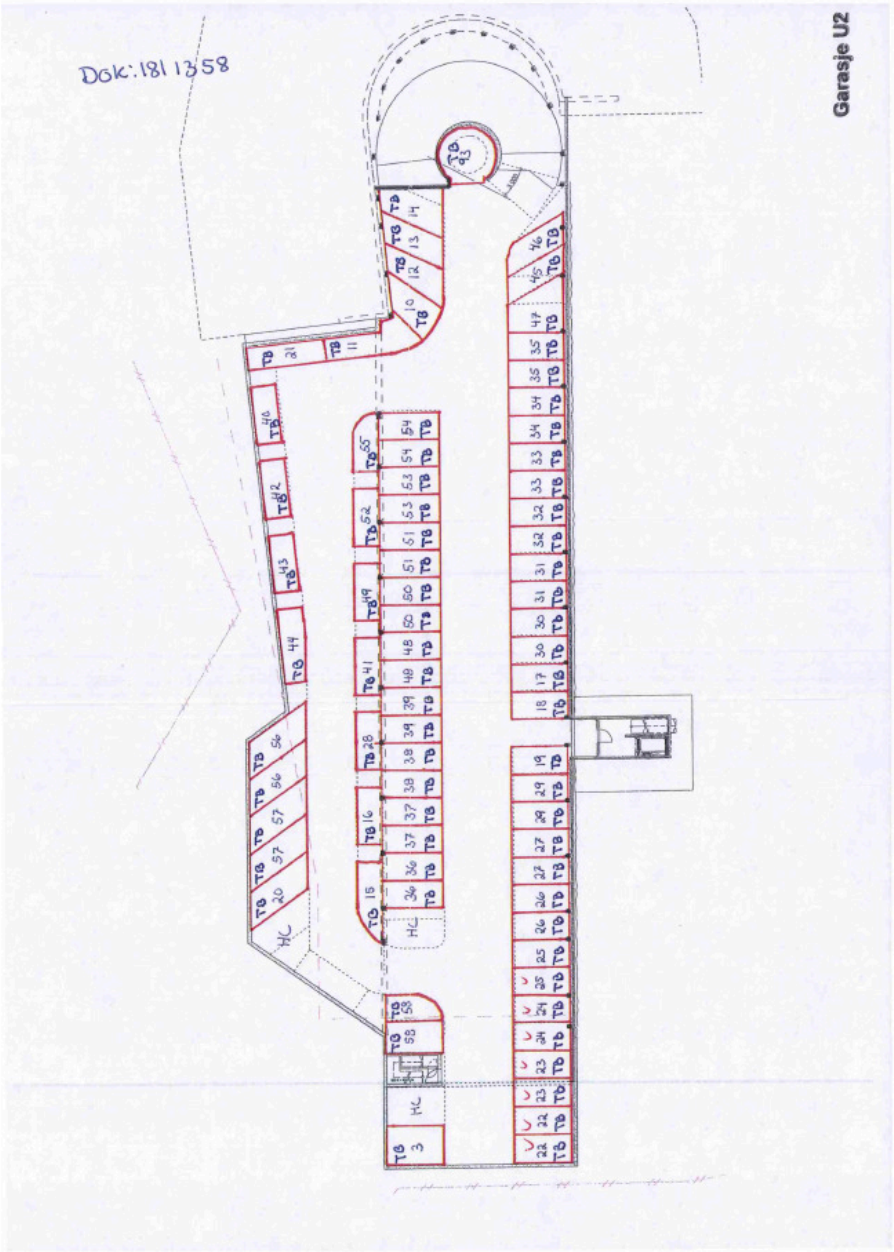

Dok 187 3664
4.Etasje (del 3 av 3)


Dok 187 3663
3.Etasje (del 3 av 3)


Dok: 187 3666
6.Etasje (del 3 av 3)
126
124
125


Dok: 187 3665
5.Etasje (del 3 av 3)
123
124
125
121
122


Dok: 1887341
Garasje U1


Dok: 1811358
Garasje U2

Side 33 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket

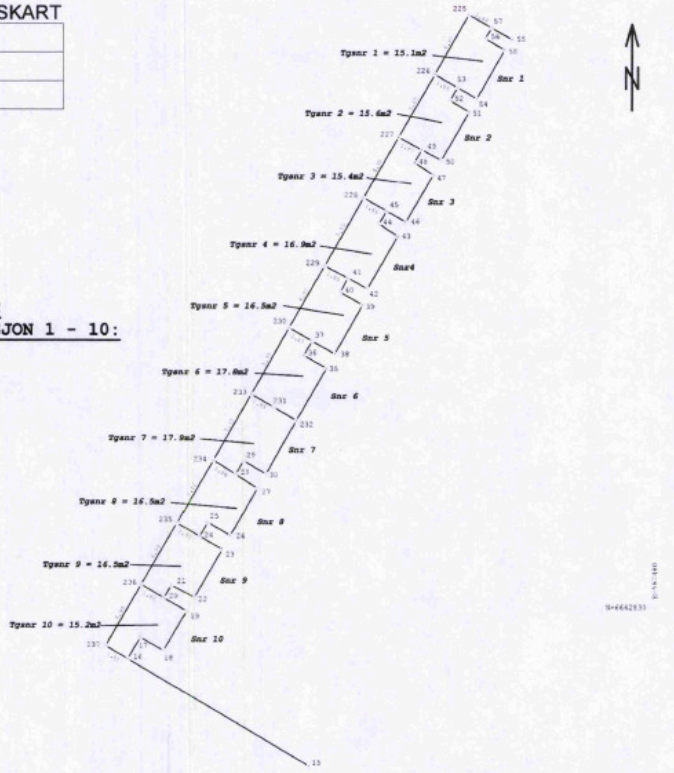
Dok: 1886093

Gnr	Bnr	Teignr
8	712	1-10

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X 6642845 Y 587455	Jnr 12/27197
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Målebrev nummer
Målestokk 1:200	Areal m²

SEKSJONERING - GNR 8 BNR 712
TILLEGGSAREAL GRUNN FOR SEKSJON 1 - 10:



BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

Side 34 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket

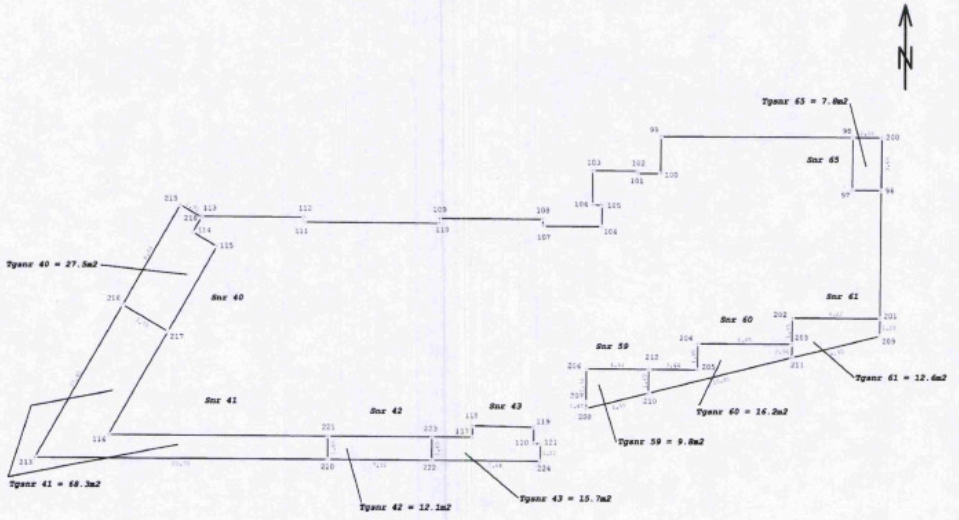
Dok: 1886094

Gnr	Bnr	Teignr
8	712	40-65

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X 6642811 Y 587455	Jnr 12/27197
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Målebrev nummer
Målestokk 1:200	Areal m²

SEKSJONERING - GNR 8 BNR 712
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 40-43, 59-61 OG 65:



BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

Side 35 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket

Dok: 1886096

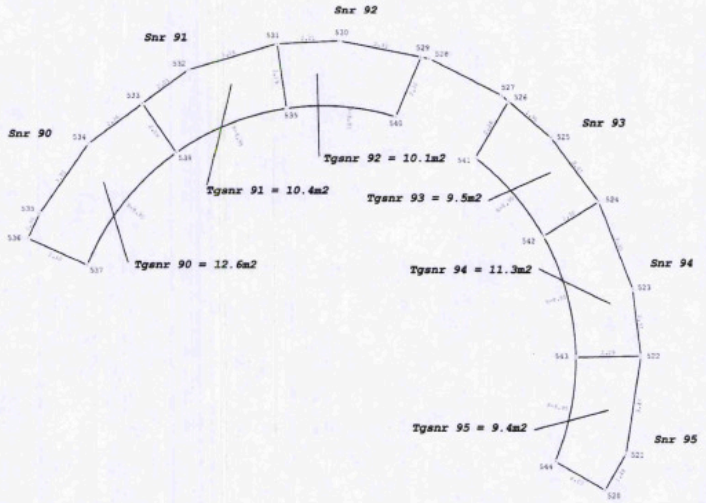
Gnr	Bnr	Teignr
8	712	90-95

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X 6642879 Y 587461	Jnr 12/27917
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Målebrev nummer
Målestokk 1:100	Areal m²

ØVERUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

SEKSJONERING - GNR 8 BNR 712
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 90 - 95:



Side 36 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket

Dok: 1886097

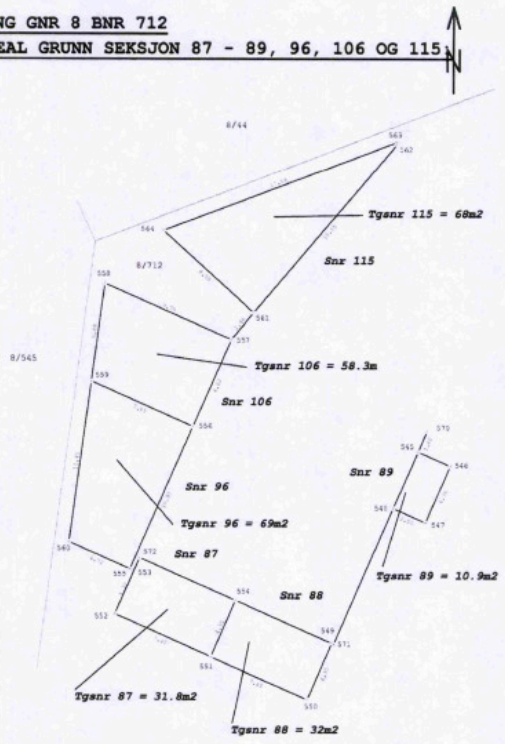
Gnr	Bnr	Teignr
8	712	89-115

MÅLEBREVSKART

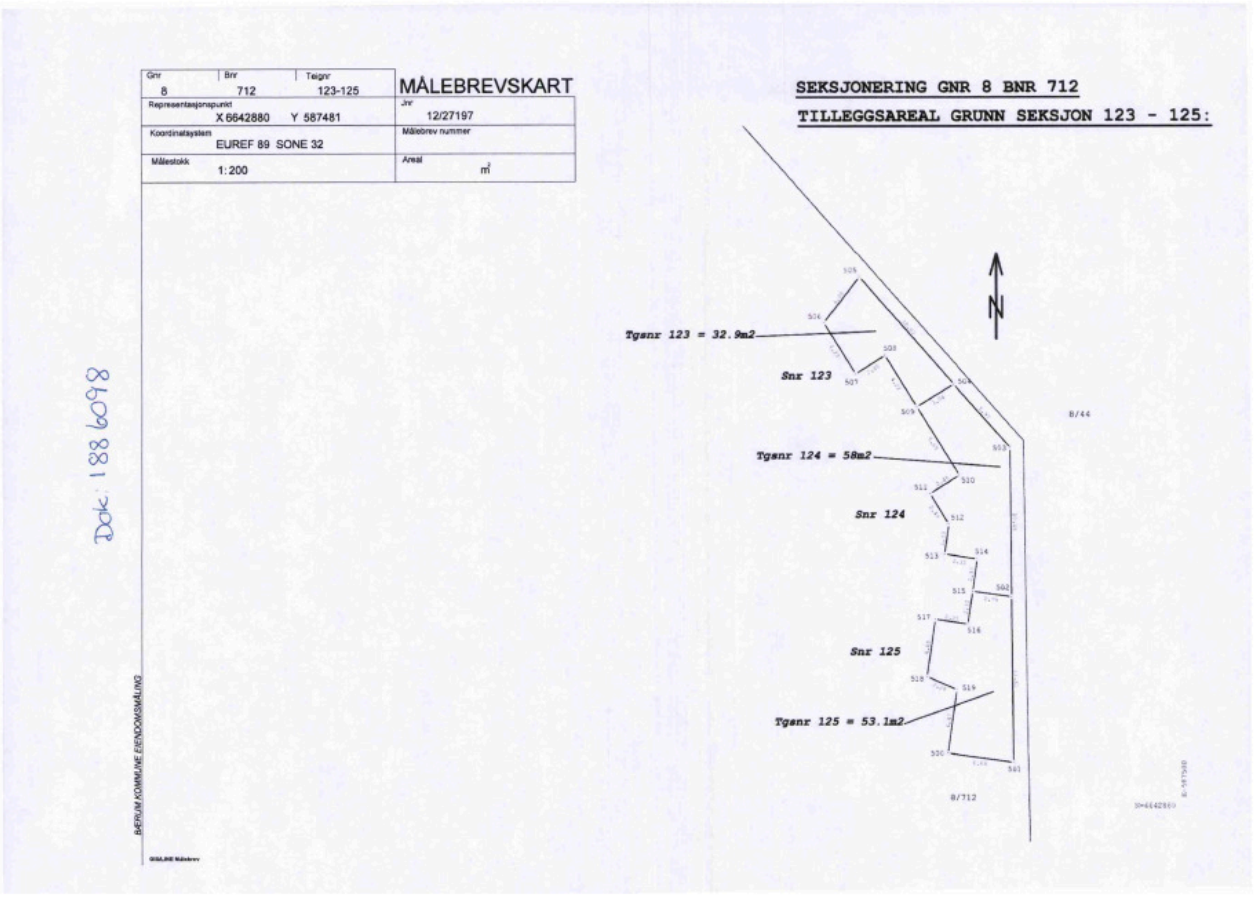
Representasjonspunkt X 6642880 Y 587440	Jnr 12/27197
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Målebrev nummer
Målestokk 1:200	Areal m²

ØVERUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

SEKSJONERING GNR 8 BNR 712
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 87 - 89, 96, 106 OG 115:



Side 37 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2013/189857/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-29 09:48
Kartverket



Gnr	Bnr	Teignr
8	712	123-125

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt: X 6642880 Y 587481	Jnr: 12/27197
Koordinatsystem: EUREF 89 SONE 32	Målebrev nummer:
Målestokk: 1:200	Areal: m²

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

Dok: 188 6098

SEKSJONERING GNR 8 BNR 712

TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 123 - 125:

Tgsnr 123 = 32.9m2

Snr 123

Tgsnr 124 = 58m2

Snr 124

Snr 125

Tgsnr 125 = 53.1m2

B/44

B/712

N

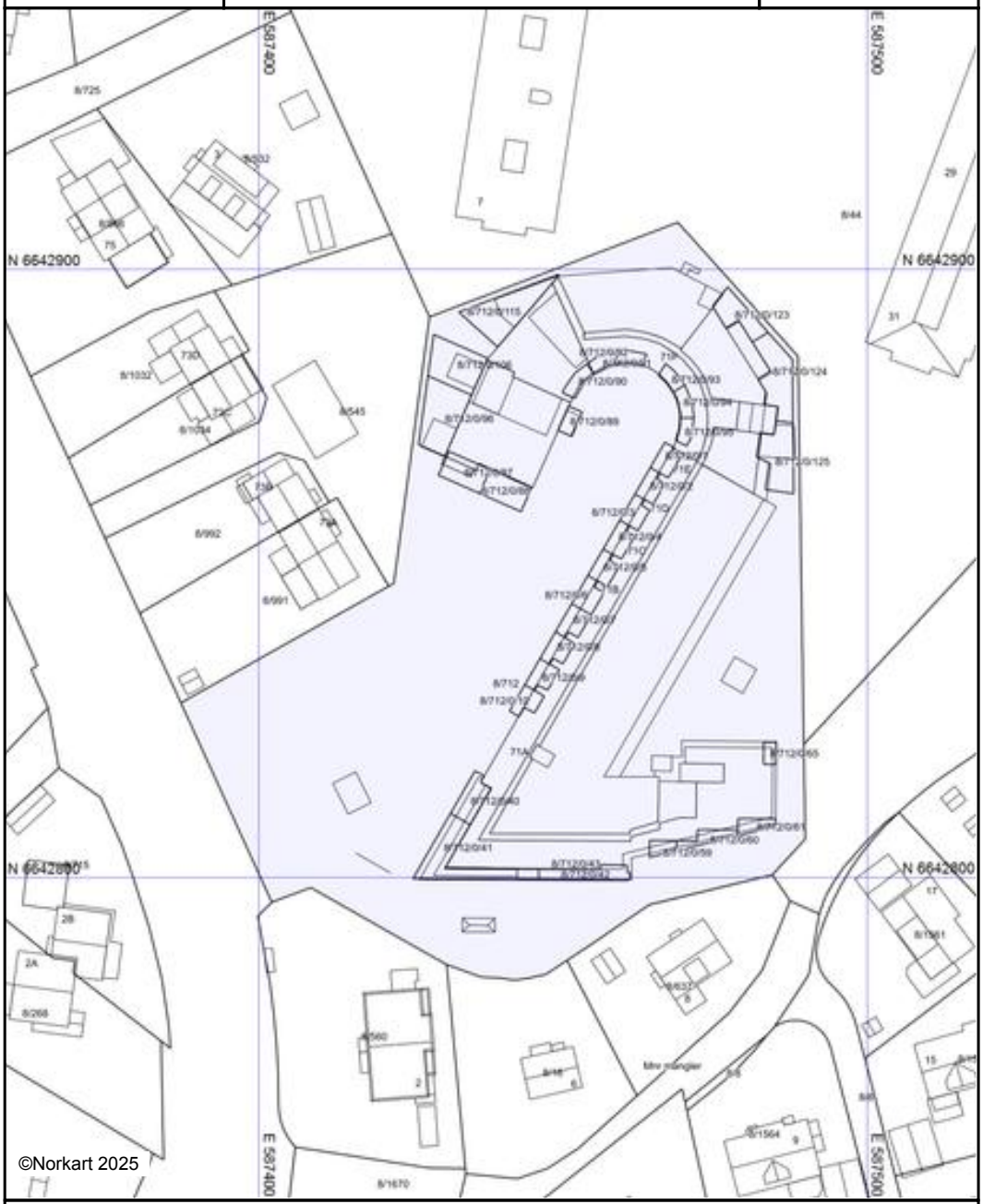
Bærum kommune

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.

Tegnforklaring

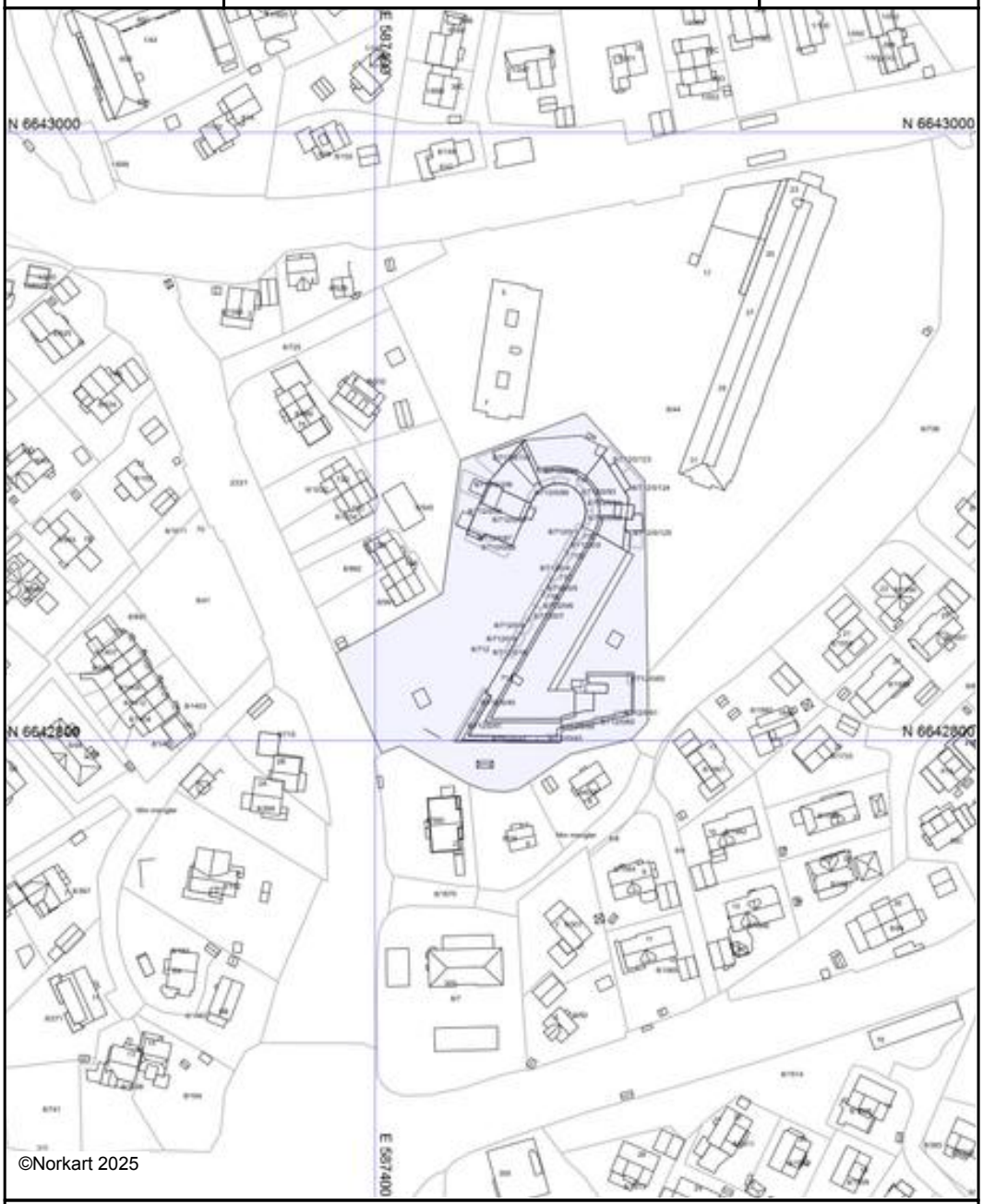
Bærum kommune

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.

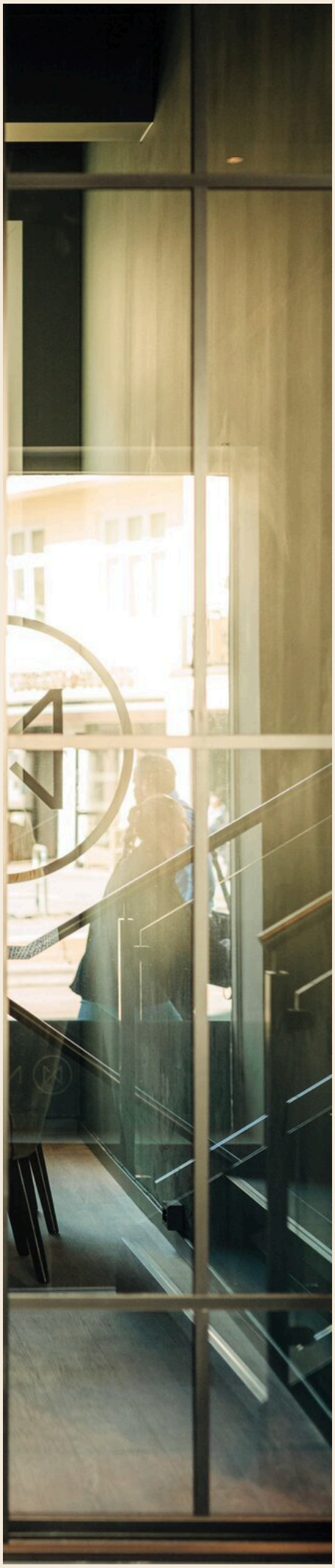
Tegnforklaring

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: 56-0178/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 71A 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 712, snr 22 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751