NORDVIK

Kirkeveien 71A

3 soverom | 103 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kirkeveien 71A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
28	Om boligen
41	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
76	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 4-roms leil. m/fantastiske lys og solforhold.
Takhøyde 3,81 m |Stor terr. m/utsikt | 2 bad | 2 garasjepl.

Prisantydning	**9 600 000,-**
Omkostninger	**243 330,-**
Totalpris	**9 843 330,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 291,-**
BRA-i	**103 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

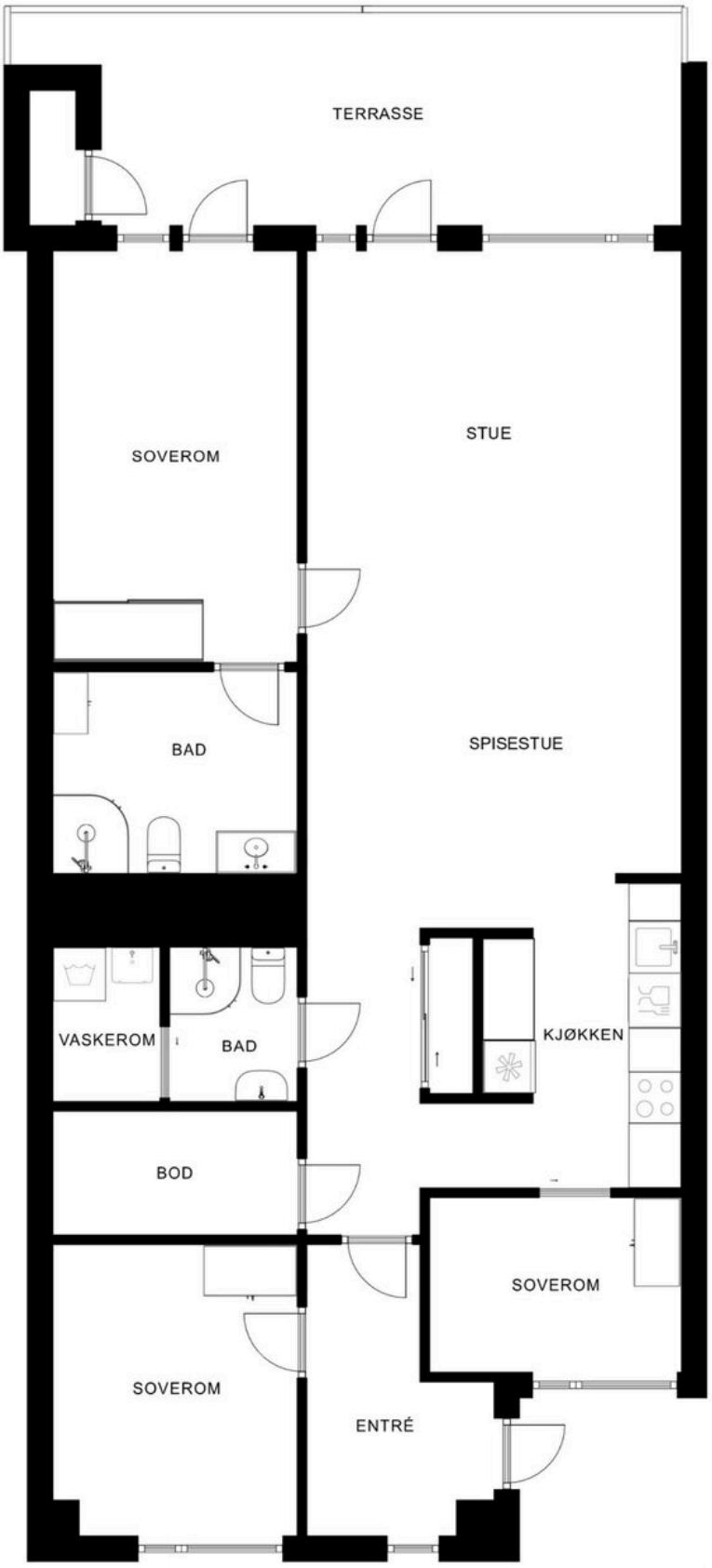
Velkommen til Kirkeveien 71A - presentert av Runa Moen og Fridtjof Schmidt i Nordvik Bærum!

Stor og moderne leilighet (103 kvm) beliggende i 5. etasje med gjennomgående god standard, tidløse løsninger og generøs takhøyde på opptil 3.81 m som gir en fantastisk romfølelse. Boligen har entré, stue/spisestue med utgang til solrik terrasse på 17 m², avdelt kjøkken, 3 romslige soverom, 2 bad, og 3 boder.

Stort og deilig allrom med stue/spisestue
Store veggflater og takhøyde på 3,81
Separat kjøkken med Huseby innredning
Vestvendt, solrik terrasse på 17 kvm m/bod
3 gode soverom hvorav ett en-suite
2 bad og avdelt vaskerom
God lagringsplass
2 garasjeplasser m/en elbil-lader
Heis direkte fra garasje opp til leiligheten
Felles hageanlegg
Hyggelig bomiljø i veldrevet sameie

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 105 kvm



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.














































THE EYE OF PARIS

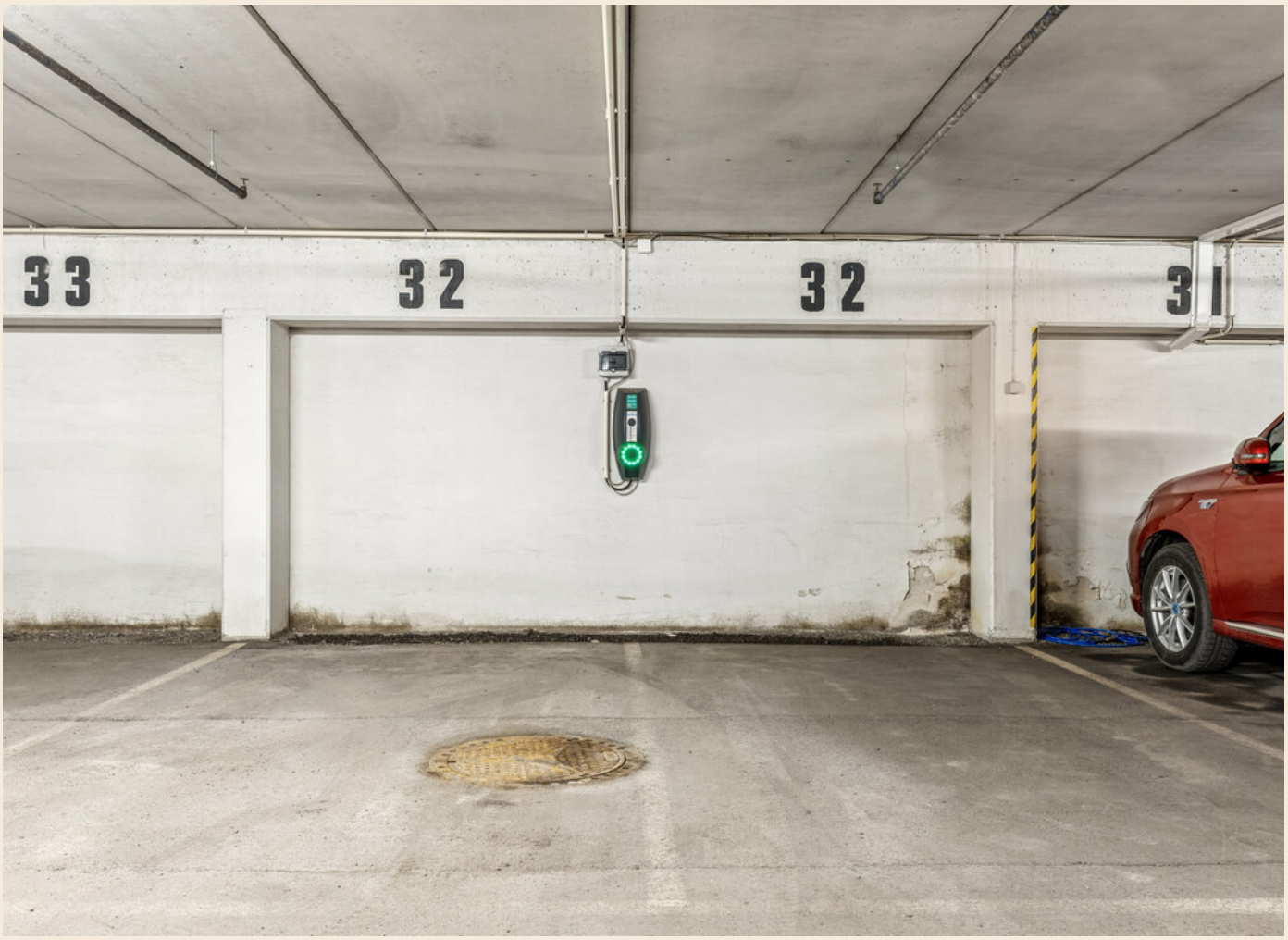

KÉRASTASE
KÉRASTASE


Miele








33
32
32
31






F







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

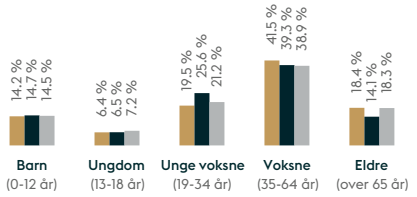
Offentlig transport

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. Polig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0060/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 712, snr 32 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Anne Solheim

Kjøpesum og omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240 000,- (Dokumentavgift)
1 950,- (Innflyttingsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 843 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 856 330,- (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
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, bad og bod.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

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

Innhold
Boligen ligger i byggets 5. 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) på ca. 4,3 kvm.
Leiligheten disponerer også to garasjeplasser med en elbillader. Det er felles sykkelparkering i garasjeanlegget.

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 med nymalte vegger, som gir et moderne og velholdt uttrykk.

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 generøse takhøyden skaper en luftig romfølelse – ca. 312 cm i gang og ett soverom og ca. 381 cm i stuen og hovedsoverommet.

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

- Entré -
Romslig og lys entré med gode oppbevaringsmuligheter. Adkomst fra svalgang hvor morgensolen kan nytes - en hyggelig start på dagen.

- Stue/spisestue-
Stuen imponerer med en takhøyde på ca. 381 cm som gir en luftig og eksklusiv atmosfære. God plass til både sofagruppe og stort spisebord.

Leiligheten er tilrettelagt for installasjon av gasspeis. Skap for gass er plassert i utvendig bod. Gassledning er per i dag plombert, men kan kobles opp ved behov.

Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, vestvendt terrasse på hele 17 m² med utsikt over nærområdet og mot Kolsåstoppen. Her sitter du helt usjenert og det er rikelig med plass til utemøbler og hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Det er også mulighet for tilkobling til felles gassanlegg for bruk av gassgrill. I tillegg finnes en praktisk utvendig bod på terrassen – perfekt for oppbevaring av sesongutstyr og annet man ønsker lett tilgjengelig.

- Kjøkken -
Kjøkkenet har en tidløs og funksjonell gjennomgående løsning fra byggeåret, med innredning på begge sider som gir svært gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter fra Huseby som gir et klassisk og varig uttrykk.

Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett, veggene har slette malte flater og taket er slett malt med integrerte spotter. Det er også belysning under overskapene som gir gode arbeidsforhold. Benkeplaten er i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur, og veggflatene mellom benkeplate og overskap er slette og malte.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og induksjonstopp fra Bosch. Oppvaskmaskin fra Whirlpool og kombiskap fra Samsung ble installert i 2022. Avtrekksvifte fra Exhausto er tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg (timer er defekt). Kjøkkenet er oppgradert med nytt blandebatteri / Grohe kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut og ny komfyrvakt i 2026

- 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, nattbord og garderobeløsninger. 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 målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk, og membran er observert under klemringen. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres visuelt. Vurdering av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige forhold. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.

Innredningen består av skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre har badet gulvmontert toalett og innfelt dusjhjørne med dusjvegger. Det er montert over- og underskap ved servanten, i tillegg er det god plass til å sette inn ekstra skap langs den ene veggen hvis man har behov for det.

Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte, tilluft via luftespalte i dør samt balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

- 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, og taket er malt med innfelte spotter. Det er belysning over speil.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkantene være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Badet har to plastsluk, og membran er observert under klemringen på begge sluk. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres visuelt, og vurderingen er derfor basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.

Innredningen består av skapinnredning med heldekkende nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er innfelt speil på vegg med vegglampe over, gulvmontert toalett og dusjsone med innfelte, buede dusjvegger. Skapinnredningen har noen mindre fuktskader nederst på begge kortsidene.

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 med god plass til oppbevaring.

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)

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

I tillegg er det to sykkelparkeringsplasser i felles sykkelbod.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 13. desember 2013
- 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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Kun byttet dusjhode/slange på stort bad og dosete på lite bad.

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: Lefdal Installasjon AS har byttet komfyrvakt 05.03.2026. Elektroentreprenør Guriby AS har byttet defekt termostat badegulv stort bad og montert taklampe/flyttet stikk soverom 19.10.2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Rundt 2016.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nopek Elektro AS installerte elbillader på plass 32 i fellesgarasje 23.11.2021 (betalt selv).

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. Ja
Beskriv: Skjeggkre, men ble utryddet ved felles innsats i hele sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: EK Takst v/ Thomas Espolin-Kahrs i 2026.

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?
Salgsoppgaven fra 2013.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Veggkonstruksjon: Bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger i lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og kledd med fasadeplater.

Dette er en felles konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller vurdert.

Vinduer: Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har innvendige lamellgardiner som solskjerming.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Dører: Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert, og det er callinganlegg til gateplan.
Til balkongen er det to malte balkongdører med 2-lags isolerglass.
Dørene fremstår med liten slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue og soverom er det utgang til en nordvestvendt balkong. Balkongen har dekke med beleggfliser og overbygg fra balkongen over. Rekkverket er utført i metall og glass og måler ca. 112 cm.
Det er montert utelys og stikkontakt på balkongen. På balkongen er det også en utvendig redskapsbod.

- Innvendig -
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betong.
To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller/skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten nødvendigvis å bli registrert.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

Soverom ved inngang: målt 6 mm avvik over 2 m, totalt 9 mm gjennom rommet.
Kjøkken: målt 9 mm avvik over 2 m, totalt 12 mm gjennom rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom rommet (iht. NS 3600).

Pipe og ildsted: Leiligheten har tilrettelegging for installasjon av gasspeis. Skap for gass er plassert i utvendig bod. Gassledning er per i dag plombert, men kan kobles opp ved behov.

- Tekniske installasjoner -
Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatoroppvarming.

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 A.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 5. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Helse, miljø og sikkerhet
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene. Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Integrert stekeovn fra Bosch
- Induksjonstopp fra Bosch

- Oppvaskmaskin fra Whirlpool (2022)
- Kombiskap fra Samsung (2022)
- Avtrekksvifte fra Exhausto (defekt timer)
- Komfyrvakt (2026)

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

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

Adgang til utleie
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
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 badet.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. 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 6 291,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, kabel-TV, bredbånd, drift og vedlikehold av sameiet, kommunale avgifter, gassavgift m.m.

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

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

Felleskostnadene økte fra 1. februar. Utover det er det ingen varslede økninger p.t. i 2026 i flg. selger.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

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

- Årlig innboforsikring kr 1 600,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 933 706,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 734 825,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Kirkeveien 71 Sameie, orgnr. 811727342

Om sameiet

Sameiet består av 126 seksjoner, hvorav 125 boligseksjoner og én næringsseksjon. Sameiet forvaltes etter lov om eierseksjoner, med styregodkjenning ved eierskifte og vedlikeholdsansvar fordelt mellom seksjonseiere og sameiet.

Boligene har eksklusiv bruksrett til sportsbod og garasjeplass (noen seksjoner har ekstra plass eller uteareal). Kameraovervåkning på fellesområder er tillatt for å ivareta sikkerhet.

Sameiet har felleskostnader som fordeles 50 % likt og 50 % etter areal, og et eget vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold.

Dyrehold og montering av ladepunkt eller levegger krever styrets samtykke.

Informasjon hentet fra innkallingen til årsmøte 2025.

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Vurdere maling av søyler med brannhemmende maling.
- Følge opp reklamasjon for leilighet 51. Styret arbeider med saken.
- Installere avfukter i felles garasjeanlegg (er utført og finansiert ved ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne)

Kommende 5-års periode
- Pusses opp fasadene
- Ventilasjonsaggregater i tilfluktsrommet bør skiftes.
- Vurdere tiltak i tilfluktsrommene.

Ordinært årsmøte skal avholdes torsdag 30. april 2026 og innkallingen er ikke klar ennå. Selger kan ettersende innkalling og protokoll fra dette møtet ved behov.

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 pr. d.d. ingen felles lån i sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap 2024 og budsjett 2025 er tilgjengelig hos megler. Ikke mottatt regnskap 2025 og budsjett 2026 ennå.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for 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. 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 tre 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
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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Høyskapene på hovedbadet er ikke fastmontert i veggen og følger ikke med i salget.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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. 67 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 167 593,- 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 1. april 2026

Megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

KIRKEVEIEN 71A , 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 712, snr. 32

Andelsnummer ..

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1710 **Eiendomsverdi ref nr:** EN9059

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Haslum i Bærum. Boligen er plassert i byggets 5. etasje med heisadkomst. Det er heis til kjeller hvor man finner felles garasjeanlegg og boder.
Leiligheten er gjennomgående og har stor balkong mot fellesområdet. Boligen har god takhøyde og består av entré/gang, tre soverom, to bad, kjøkken samt stue og spisestue. I tillegg er det intern bod, ekstern bod, terrasse samt bod i felles bodkjeller og 2 garasjeplasser.
Det er lite slitasje på overflatene, som fremstår jevnlig vedlikeholdt. Boligen holder gjennomgående god standard i et veldrevet sameie.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taket er tilnærmet flatt og antas tekket med papp eller lignende.
Bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger i lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og kledd med fasadeplater.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør. Døren har dørkikkert, og det er callinganlegg til gateplan. Til balkongen er det to malte balkongdører med 2-lags isolerglass.
Fra stue og soverom er det utgang til en nordvestvendt balkong.
Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller og har 2 garasjeplasser.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulv i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser. Veggene består av slette, malte gipsvegger i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Takene er slette og malt.
Takhøyden er målt til ca. 312 cm i gang og ca. 381 cm i stue.
Etasjeskiller i betong.
Leiligheten har tilrettelegging for installasjon av gasspeis.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer.
Det er både hengslede dører og skyvedører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en gjennomgående kjøkkenløsning fra byggeåret, med kjøkkeninnredning på begge sider med profilerte fronter fra Huseby. Gulvet har 3-stavs parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med spotter i taket samt belysning under overskap.
Benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger.
Avtrekksvifte fra Exhausto er installert og tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg med radiatoroppvarming.
Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

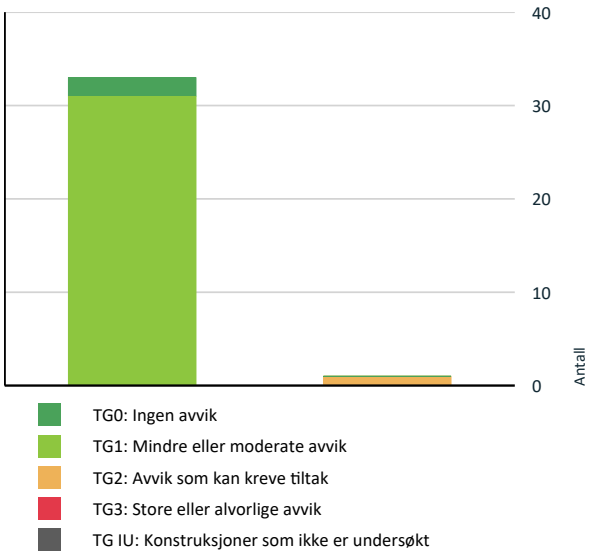
Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Kirkeveien 71A - E (Bruksendring av næringsbygg til boliger og tilbygg) datert 20.06.2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 2013

Kommentar

Anvendelse
Boligblokk over 6 etasjer + kjelleretasjer

Standard
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje med god takhøyde. Leiligheten består av entré/gang, tre soverom hvorav hovedsoverommet har tilknyttet eget bad, samt bad/vaskerom. Boligen har gjennomgående kjøkkenløsning inn mot stue/ spisestue. Fra stuen er det utgang til balkong med ekstern bod. Leiligheten disponerer i tillegg bod i felles bodkjeller samt 2 garasjeplasser med elbillader.
Leiligheten holder god standard og fremstår med lite slitasje.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger i lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og kledd med fasadeplater.

Dette er en felles konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene har innvendige lamellgardiner som solskjerming.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert, og det er callinganlegg til gateplan.
Til balkongen er det to malte balkongdører med 2-lags isolerglass.
Dørene fremstår med liten slitasje



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stue og soverom er det utgang til en nordvestvendt balkong. Balkongen har dekke med beleggfliser og overbygg fra balkongen over. Rekkverket er utført i metall og glass og måler ca. 112 cm.
Det er montert utelys og stikkontakt på balkongen. På balkongen er det også en utvendig redskapsbod.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

TG 1 Boder

Beskrivelse

Det medfølger gitterbod i felles bodkjeller. Boden er oppmålt til ca. 4,3 kvm og er merket med snr. 32.
I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på balkongen på ca. 1,8 kvm samt en innvendig bod



TG 1 Garasjeplass

Beskrivelse

Leiligheten har to garasjeplasser i felles garasjekjeller.
Garasjeplassene er utstyrt med felles Elbillader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser. Veggene består av slette, malte gipsvegger i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Takene er slette og malt.

Takhøyden er målt til ca. 312 cm i gang og ca. 381 cm i stue.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller/skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten nødvendigvis å bli registrert.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

Soverom ved inngang: målt 6 mm avvik over 2 m, totalt 9 mm gjennom rommet.
Kjøkken: målt 9 mm avvik over 2 m, totalt 12 mm gjennom rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom rommet (iht. NS 3600).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har tilrettelegging for installasjon av gasspeis. Skap for gass er plassert i utvendig bod. Gassledning er per i dag plombert, men kan kobles opp ved behov.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer. Det er både hengslede dører og skyvedører i boligen.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med adskilt vaskeromsdel er fra byggeåret. Byggeteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med ca. 15 × 15 cm fliser. Taket er malt. Det er spotter i taket samt belysning over speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt ca. 15 × 15 cm fliser med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkantene være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

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



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skapinnredning med heldekkende nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er innfelt speil på vegg med vegglampe over. Dusjsonen har innfelte, buede dusjvegger. Det er gulvmontert toalett.
I vaskeromsdelen er det vegghengt utslagsvask i metall samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er skyvedør mellom de to rommene.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot hovedbad, fellesområder/nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilgang fra hovedsoverom er fra byggeåret. Byggeteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt Taket er malt. Det er spotter i taket samt belysning over speil.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt ca. 15 × 15 cm fliser med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkantene være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er gulvmontert toalett og innfelt dusjhjørne med dusjvegger.

Det er montert høyskap og overskap på vegg.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot hovedbad, fellesområder/nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.





KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en gjennomgående kjøkkenløsning fra byggeåret, med kjøkkeninnredning på begge sider med profilerte fronter fra Huseby. Gulvet har 3-stavs parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med spotter i taket samt belysning under overskap.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert stekeovn fra Bosch
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Whirlpool (2022)
Kombiskap fra Samsung (2022)
Avtrekksvifte fra Exhausto (defekt timer)
Komfyrvakt

Benkeplate i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger.

Overflater på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres derfor ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Tilstandsrapport



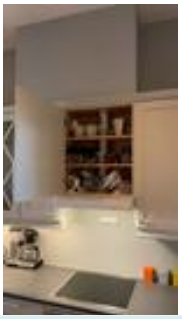


5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte fra Exhausto er installert og tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har vannbåren oppvarming (jordvarme) via radiatorer. Bygget har felles varmtvannsforsyning.
Det er elektrisk gulvvarme på badet.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme (jordvarme), radiatorer.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   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?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

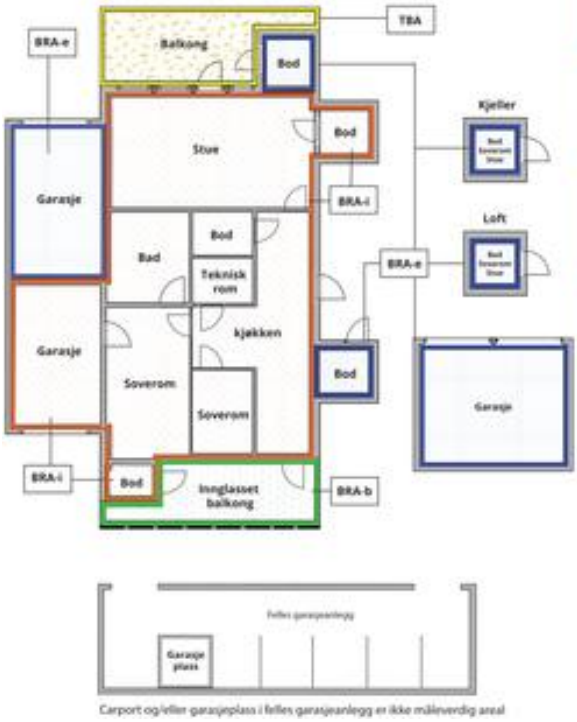
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	103	2		105	17
Kjellerbod					
SUM	**103**	**2**			**17**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Kirkeveien 71A - E (Bruksendring av næringsbygg til boliger og tilbygg) datert 20.06.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	712		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 71A

Hjemmelshaver
Solheim Anne

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kirkeveien 71 Sameie	811727342		ABBL	Anne Solheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
..

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Regnskapet for 2024
Regnskapet viser et overskudd på kr 379.616,-.
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 6 291
Felleskostnader: Felleskostnader 5 791
Tilleggsytelser: Fastavgift gass til Kirkeveien Energi AS 340.

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

Informasjon hentet fra referat Årsmøte 2025.

Husordensregler:

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

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

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

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1423329			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	
3	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

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

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Solheim	9578-5997-4-278756	2026-03-16 15:15:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anne Solheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. desember 2013

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kun byttet dusjhode/slange på stort bad og dosete på lite bad

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

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: Lefdal Installasjon AS har byttet komfyrvakt 05.03.2026. Elektroentreprenør Guriby AS har byttet defekt termostat badegulv stort bad og montert taklampe/flyttet stikk soverom 19.10.2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rundt 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nopek Elektro AS installerte elbillader på plass 32 i fellesgarasje 23.11.2021 (betalt selv).

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre, men ble utryddet ved felles innsats i hele sameiet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: EK Takst v/ Thomas Espolin-Kahrs i 2026

---

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? Salgsoppgaven fra 2013

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Solheim	**2026-03-16**

Identifikasjon

Anne Solheim

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

enova

Energiattest



Adresse **Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268634**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6684602**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **712**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0503**



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 **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **88,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 230 kWh**



Kirkeveien 71A, 1344 HASLUM

Detaljering

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



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: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

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

Kirkeveien 71 Sameie



Ordinært årsmøte | 2025

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: tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Sted: Haslum Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås uendret, Nok 215 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Styret ønsker å etablere avfukter i garasjen som dekkes av sameierne.

Styret ønsker å etablere avfukter i garasjen som dekkes av sameierne.

Utgiftene for etablering av ventilasjonsanlegget anslås å være cirka 600 000 NOK.

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra leverandører og iverksette installasjonen av ventilasjonsanlegget.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra leverandører og iverksette installasjonen av avfukter.

Kostnadene vil bli dekket ved lik fordeling parkeringsplasser ca kr 4135 pr plass,-.

6. Saker fra beboere

6.1 Ladepriser og oppgradering av ladeanlegg, innsendt av Odd Borgestrand

Da styret under forrige generalforsamling presenterte ny samarbeidspartner på lading av el-biler ble det sagt at alle som ladet skulle betale den til enhver tid gjeldende strømpris, pluss et påslag på 15 prosent til leverandøren.

Det vi har opplevd det siste året er at styret, uten å informere beboerne, har lagt inn et påslag, først på 50 øre og deretter på 1 krone i tillegg til gjeldende strømpris og påslag til leverandør.

Selv om samtlige har betalt for egne ladere har sameiet også innkassert strømstøtten for de dagene der prisen har vært høyere enn 70 øre kWt.

Som moment nummer to er det et faktum at kapasiteten på anlegget er alt for liten. Leverandøren Laddel opplyser at kapasiteten reduseres med det antall som lader sine biler samtidig. Slik situasjonen er i dag tar det 12-14 timer å lade en bil fra 20 til 90 prosent. Det er uholdbart for de av oss som fortsatt bruker bilen mye. Normal ladetid for de fleste el-biler ligger på maks 4 timer.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å legge fram et spesifisert regnskap for drift av ladeanlegget for elbiler i sameiet. Styret pålegges også å informere om de til enhver tid gjeldende påslag, og redegjøre for sine planer for å øke ladekapasiteten.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak fra styret:

Styret redegjør for inntekter og utgifter til ladeanlegget på årsmøtet.

Utgifter til utvidelse, vedlikehold og serviceavtale dekkes gjennom en avgift på lading. Avgiften skal være kjent for alle sameiere og endringer i beløp skal informeres om.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Toril Flåskjer

Styremedlem, Christopher Piston
Styremedlem, Elisabeth Line Aase
Styremedlem, Sidsel Johnson Mørk
Varamedlem, Per-Sveno Thoresen
Varamedlem, Eva Ljosland

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år. Toril Flåskjer tar gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Toril Flåskjer velges som styreleder for to år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år. Elisabeth Line Aase tar gjenvalg som styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Elisabeth Line Aase velges som styremedlem for to år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Per-Sveno Thoresen tar gjenvalg for ett år.

Ranveig Bakke Borgestrand stiller som varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Per-Sveno Thoresen velges som varamedlem for ett år.

Ranveig Bakke Borgestrand velges som varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Øyvind Hansen i A gjenvelges som leder.

Eivind Endresen i A og Eva Elisabeth Hegdal i F gjenvelges som medlemmer.

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

Med vennlig hilsen
Kirkeveien 71 Sameie
Styret

Kirkeveien 71 Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

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.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 379.616,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Alle serviceavtaler er gjennomført i 2024 eller planlagt på nyåret 2025, og alle avvik er lukket. Vi har byttet leverandør på to serviceavtaler i 2024.

Det er byttet en grunnvannspumpe i løpet av året.

Det anbefales å bytte filter på ventilasjonsaggregatene i tilfluktsrommet, noe som er veldig kostbart. Her ønsker styret å finne ut litt mer. Det er knyttet flere problemstillinger til tilfluktsrommene som i dag benyttes som boder for sameierne.

Det er innstallert 6 nye branndetektorer i fellesareal og også innstallert branndetektorer i Energisentralen som manglet dette. O planen er oppdatert.

Det er foretatt termofotografering av el-installasjonene i sameiet i løpet av året og alle mindre avvik som ble avdekket er lukket av Lefdal. Det er i tillegg gjort en rekke utbedringer på belysning ute og inne.

I 2024 skiftet vi igjen softwareleverandør til Laddel på ladeanlegget. Noe som har vist seg å være veldig vellykket. Mens flere hadde problemer med å lade under Electric Freeway besluttet styret å innstallere to ladere som alle med Laddel-abonnement/-brikke kan benytte. Det har også vært mye arbeid fra Nokas, som er vår hardwareleverandør, for å finne ut av ting. Nå virker alle ladere.

Det har i år også vært mye vedlikehold i Energisentralen. Det beløper seg til nesten 1 million. Nå er anlegget veldig bra og alt fungerer. De har også funnet en lekkasje mot brønnen som skal gjøre at vi benytter mindre gass.

2 ventilasjonsaggregater er byttet i 2024 da de frøs pga ekstremkulden. Store deler av dette er dekket av forsikringen.

Før vinteren satte inn, arrangerte styret et møte mellom AF Energi, Bjerke Ventilasjon og Vøyenenga Rør for å forberede vinteren og unngå det uheldige som skjedde vinteren 2024 med frosne ventilasjonsaggregater.

Det er problemer med smeltevann i garasjen, spesielt i P1. Det ble derfor kjøpt inn en vannstøvsuger med kapasitet på 70 liter vann. Styret har undersøkt om det går an å få en port med lufting, men dette er ikke mulig å få til. En slik port vil heller ikke være tilstrekkelig til å tørke opp fuktigheten. Vi har hatt et firma til å se på om det er mulig å legge på asfalt/betong på området, men de mener det blir vanskelig. Styret jobber med alternative løsninger.

Det er foretatt to dugnader i løpet av året.

Støyskjermen langs stikkveien utenfor A2 og A3 er beiset. Det er også utført diverse annet malerarbeid.

Terrassen i A3 er vasket, det er skiftet løse bord, og den er oljet.

Det er bestilt nye H nummer til alle seksjoner og flere skilt er fornyet.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er skiftet en grunnvannspumpe.

Det er skiftet to ventilasjonsaggregater.

Brannvarslingsanlegg i A2 og A3 er utvidet, samt nytt innstallert i Energisentralen.

Tak terrassen i A3 er renovert.

Støyskjermen mot A2 og A3 er beiset.

Det er gjort vedlikeholdsarbeid i Energisentralen for ca. 1 million.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vi må se på maling av alle søyler, brannhemmende maling.

Det er en reklamasjon gående for leilighet 51. I følge firmaet som har sett på det nå har skaden vært der fra 2012 og utbedringen som er gjort har ikke utbedret årsaken til lekkasjen. AF Gruppen vil ikke vedkjenne seg dette og nekter å gjøre noe med reklamasjonen. Advokater i ABBL ser nå på dette. Skaden må utbedres i 2025. Det blir kostbart. Vi har ikke fått noen fast pris. Styret arbeider med saken.

Ventilasjonsaggregatene i tilfluktsrommet må vurderes å skiftes.

Kommende 5-års periode

Fasaden må pusses opp.

Ventilasjonsaggregater i tilfluktsrommet bør skiftes.

Vi må vurdere tiltak i tilfluktsrommene.

Styret i Kirkeveien 71 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kirkeveien 71 Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 175 531	6 955 808	7 179 000	7 472 000
Annen driftsinntekt	2	193 601	145 650	59 600	125 000
Sum inntekter		7 369 132	7 101 458	7 238 600	7 597 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	283 516	285 481	354 000	325 000
Kostnad lokaler	4	4 642 625	4 698 440	4 685 500	4 612 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	21 048	3 837	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	774 709	532 563	600 000	710 000
Annen driftskostnad	7	1 345 968	1 295 042	1 367 000	1 462 500
Sum kostnader		7 067 865	6 815 363	7 006 500	7 129 500
Resultat før finansielle poster		301 267	286 096	232 100	467 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	78 349	42 685	30 000	20 000
Sum finansielle poster		78 349	42 685	30 000	20 000
Årsresultat		379 616	328 781	262 100	487 500

Balanse Kirkeveien 71 Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
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		22 723	40 073
Andre fordringer	9	1 394 633	253 620
Sum fordringer		1 417 356	293 694
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 715 275	3 016 012
Sum omløpsmidler		4 132 631	3 309 705
Sum eiendeler		4 329 931	3 507 005

Balanse Kirkeveien 71 Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	3 531 733	3 152 117
Sum egenkapital		3 531 733	3 152 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		709 542	242 651
Forskudd innbetalinger		85 064	92 051
Annen kortsiktig gjeld	12	3 593	20 187
Sum kortsiktig gjeld		798 198	354 889
Sum gjeld		798 198	354 889
Sum egenkapital og gjeld		4 329 931	3 507 005

Kirkeveien 71 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Toril Flåskjer Styreleder	Christopher Piston Styremedlem	Elisabeth Line Aase Styremedlem

Sidsel Johnson Mørk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	7 175 531	6 955 808	7 179 000	7 472 000
Sum	**7 175 531**	**6 955 808**	**7 179 000**	**7 472 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	4 800	8 800	9 600	10 000
Montering elbillader	51 980	0	0	0
Strøm el-bil	129 021	136 850	50 000	115 000
Andre driftsinntekter 3	7 800	0	0	0
Sum	**193 601**	**145 650**	**59 600**	**125 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	31 500	61 000	95 000	60 000
Påløpte feriepenger	1 980	5 203	0	0
Påløpte lønninger	0	-21 000	0	0
Styrehonorar	215 000	205 000	215 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	34 757	34 545	44 000	40 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	279	734	0	0
Sum	**283 516**	**285 481**	**354 000**	**325 000**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 350	1 350	3 500	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	939 933	890 880	1 004 000	1 155 000
Vaktmestertjenester	189 495	169 995	180 000	200 000
Lys, varme, energi	2 945 642	3 006 508	2 710 000	2 585 000
Renhold	236 183	209 197	270 000	250 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	213 249	323 137	388 000	300 000
Sommer- og vinterkostnader	116 773	97 373	130 000	120 000
Sum	**4 642 625**	**4 698 440**	**4 685 500**	**4 612 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	3 837	0	0
Driftsmateriale	21 048	0	0	20 000
Sum	**21 048**	**3 837**	**0**	**20 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	546 202	438 968	400 000	700 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	289 013	62 724	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 361	40 871	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	-74 867	-10 000	0	0
Sum	**774 709**	**532 563**	**600 000**	**710 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	169 873	162 122	170 000	177 000
Elektronisk kommunikasjon	0	0	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 576	10 306	11 000	14 000
Elektroniske fellesavtaler	729 886	675 477	730 000	774 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 650	3 400	3 500	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 130	1 787	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	412 908	415 053	415 000	460 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 796	17 333	20 000	10 000
Bank og kortgebyrer	7 799	7 941	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	5 850	1 123	8 000	15 000
Sum	**1 345 968**	**1 295 042**	**1 367 000**	**1 462 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	3 361	1 142	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 402	0	0
Renter plasseringskonto	74 988	40 142	30 000	20 000
Sum	**78 349**	**42 685**	**30 000**	**20 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	706 648	234 018
Andre kortsiktige fordringer	658 500	0
Fordring beboere gebyr målerleie gass og v.vann	29 485	19 602
Sum	**1 394 633**	**253 620**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	334 220	1 655 406
Sparekonto Boligbanken	2 381 055	1 357 325
Skattetrekkskonto	0	3 280
Sum	**2 715 275**	**3 016 012**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	3 152 117	2 823 336
Fra årets resultat	379 616	328 781
Sum annen egenkapital	3 531 733	3 152 117
Sum egenkapital	3 531 733	3 152 117

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Akonto gass	0	-441
A konto varmt tappevann	83	261
Administrasjonsgebyr til ABBL - målere	910	1 053
Fastavgift Energisentralen	340	0
Skattetrekk	0	3 280
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	3 526
Påløpt arbeidsgiveravgift	279	1 089
Påløpte feriepenger	1 981	7 723
Utleggskonto	0	3 696
Sum	**3 593**	**20 187**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 954 817	2 626 036
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	379 616	328 781
Årets endring disponible midler	379 616	328 781
Disponible midler UB	3 334 773	2 954 817

Resultat og balanse med noter for Kirkeveien 71 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkeveien 71 Sameie

Styreleder	Toril Flåskjer (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Line Aase (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Sidsel Johnson Mørk (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Christopher Piston (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Kirkeveien 71 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kirkeveien 71 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: XWJ6U-PEWXF-ATVJH-TRPMP-FKFOR-T3NJM

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XWJ6U-PEWXF-ATVJH-TRPMP-FKFOR-T3NJM

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 15:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XWJ6U-PEWXF-ATVJH-TRPMP-FKFOR-T3NJM

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kirkeveien 71 Sameie tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Haslum Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Toril Flåskjer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 38 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 11 fullmakter, totalt 49 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Borghild Daniela Giesen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Seksjonseier i nr 42, med fullmakt fra nr. 41 og 32, (Herman Tangnes) påpekte at dagsordenen ikke kunne godkjennes forutsatt at man endret på ordlyden i saken 5.1.

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 215.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Styret ønsker å etablere avfukter i garasjen som dekkes av sameierne.

Styret ønsker å etablere avfukter i garasjen som dekkes av sameierne.

Utgiftene for etablering av ventilasjonsanlegget anslås å være cirka 600 000 NOK.

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra leverandører og iverksette installasjonen av ventilasjonsanlegget.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra leverandører og iverksette installasjonen av avfukter.

Kostnadene vil bli dekket etter fordelingsnøkkelen.

Enstemmig vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Ladepriser og oppgradering av ladeanlegg, innsendt av Odd Borgestrand

Da styret under forrige generalforsamling presenterte ny samarbeidspartner på lading av el-biler ble det sagt at alle som ladet skulle betale den til enhver tid gjeldende strømpris, pluss et påslag på 15 prosent til leverandøren.

Det vi har opplevd det siste året er at styret, uten å informere beboerne, har lagt inn et påslag, først på 50 øre og deretter på 1 krone i tillegg til gjeldende strømpris og påslag til leverandør.

Selv om samtlige har betalt for egne ladere har sameiet også innkassert strømstøtten for de dagene der prisen har vært høyere enn 70 øre kWt.

Som moment nummer to er det et faktum at kapasiteten på anlegget er alt for liten. Leverandøren Laddel opplyser at kapasiteten reduseres med det antall som lader sine biler samtidig. Slik situasjonen er i dag tar det 12-14 timer å lade en bil fra 20 til 90 prosent. Det er uholdbart for de av oss som fortsatt bruker bilen mye. Normal ladetid for de fleste el-biler ligger på maks 4 timer.

Vedtak:
Styret redegjør for inntekter og utgifter til ladeanlegget på årsmøtet.

Tas til orientering.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år. Toril Flåskjer tar gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Toril Flåskjer valgt som styreleder for to år. På valg i 2027.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år. Elisabeth Line Aase tar gjenvalg som styremedlem for to år.

Vedtak:
Elisabeth Line Aase valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år.

Per-Sveno Thoresen tar gjenvalg for ett år.

Ranveig Bakke Borgestrand stiller som varamedlem for ett år.

Vedtak:
Per-Sveno Thoresen valgt som varamedlem for ett år.

Ranveig Bakke Borgestrand valgt som varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Øyvind Hansen i A gjenvelges som leder.

Eivind Endresen i A og Eva Elisabeth Hegdal i F gjenvelges som medlemmer.

Vedtak:
Øyvind Hansen i A valgt som leder for valgkomitè.

Eivind Endresen i A og Eva Elisabeth Hegdal i F valgt som medlemmer for valgkomitè.

Protokoll for Kirkeveien 71 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toril Flåskjer (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Borghild Daniela Giesen (sign.)	14.05.2025

VEDTEKTER

for

KIRKEVEIEN 71 SAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

Alle seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til bruksenhetens hoveddel.

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

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

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

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

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

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

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

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

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

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

§ 4
Kameraovervåking

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

§ 5
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer.

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

§ 8
Forandringer av seksjonen

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

§ 9
Gjesteparkering

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

§ 10
Fellesutgifter og fellesinntekter

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

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

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

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

50 % likt på hver seksjon

50 % pr. m^2 BRA

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

For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

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

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

Næringsseksjonen betaler ikke felleskostnader.

§ 11
Forsikring

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

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

Seksjonseierne plikter å tegne egen innboforsikring.

§ 12
Vedlikeholdsfond

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

§ 13
Utleie

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

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

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

§ 14
Mislighold

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

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

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

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

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

ikke er seksjonseiere.

§ 15
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

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.

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

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

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

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

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

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

§ 17
Styret

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

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

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

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

§ 18
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 19
Revisor

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

§ 20
Legalpant

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

§ 21
Tvister

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

§ 22
Vedtektsendring

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

§ 23
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter tilslutning av samtlige seksjonseiere.

Kirkeveien 71 Sameie

Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.4.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 24.04.2019

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

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

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

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

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

4 Innvendige fellesarealer

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

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

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

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

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

7 Dyrehold
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

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

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

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

11 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

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

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

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

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

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

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

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

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

14 Avfallshåndtering

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

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

15 Endring av husordensreglene

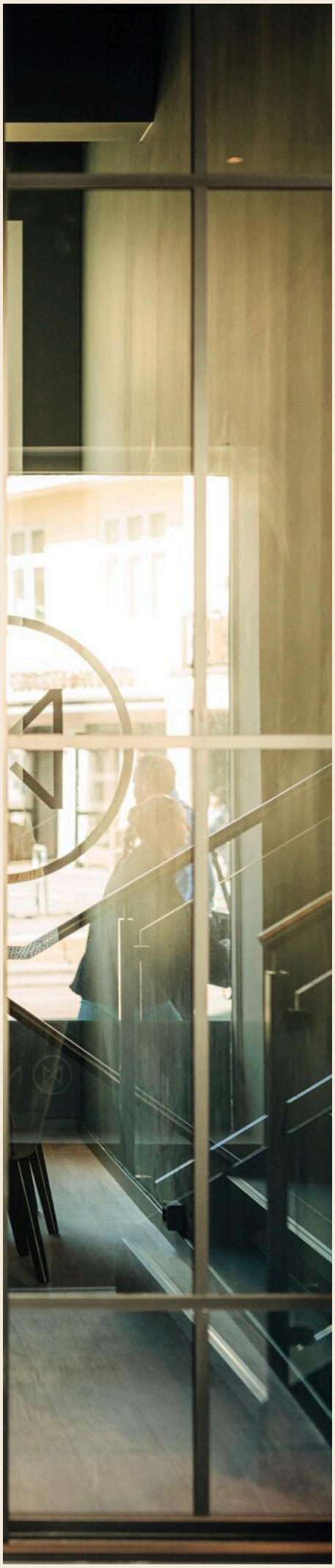
Endring av husordensreglene må vedtas av sameierøte med alminnelig flertall.

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: 56-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 71A 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 712, snr 32 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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