NORDVIK

Slalåmveien 21D

1 soverom | 90 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Slalåmveien 21D

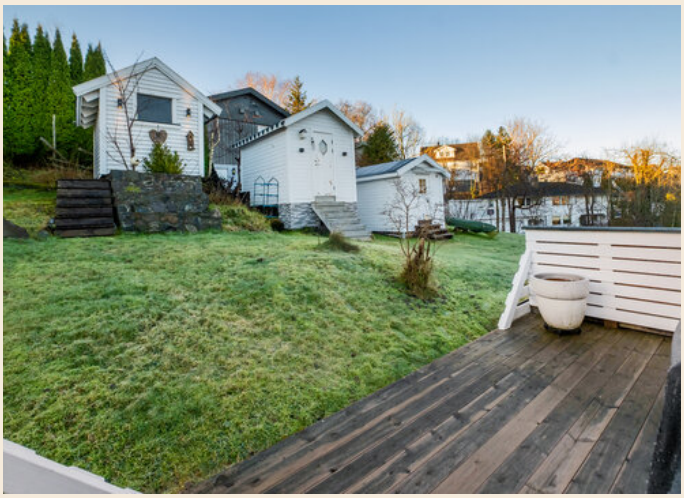
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.12.2025









Nøkkelinformasjon

Nydelig og innholdsrikt rekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Kort vei til skole, buss og marka m.m.

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 600,-**
Totalpris	**5 341 452,-**
Fellesgjeld	**9 852,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 188,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

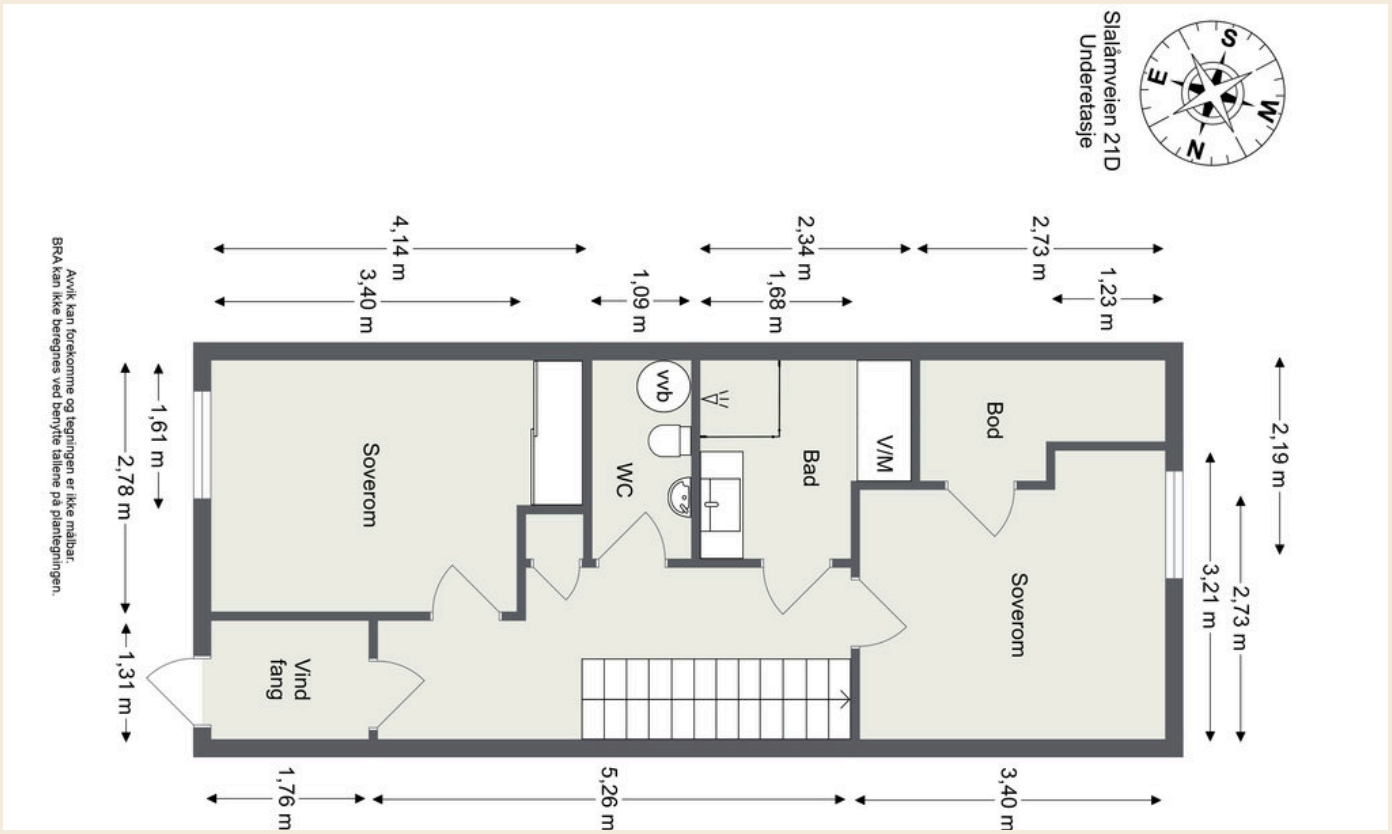
Lys og tiltalende enderekkehus med solrik beliggenhet og flott utsikt. Boligen går over to plan samt loft og har en innholdsrik, arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning. Meget pent oppusset med moderne løsninger, god standard og stilrene detaljer – her kan man flytte rett inn. Flott intern beliggenhet øverst på feltet, usjenert og på enden, med utsikt over Lommedalen og Bærums Verk. Barnevennlig område med marka, slalåmbakke og lekeplass i nærheten, samt kort gangavstand til barnehager, skoler, butikker og buss.

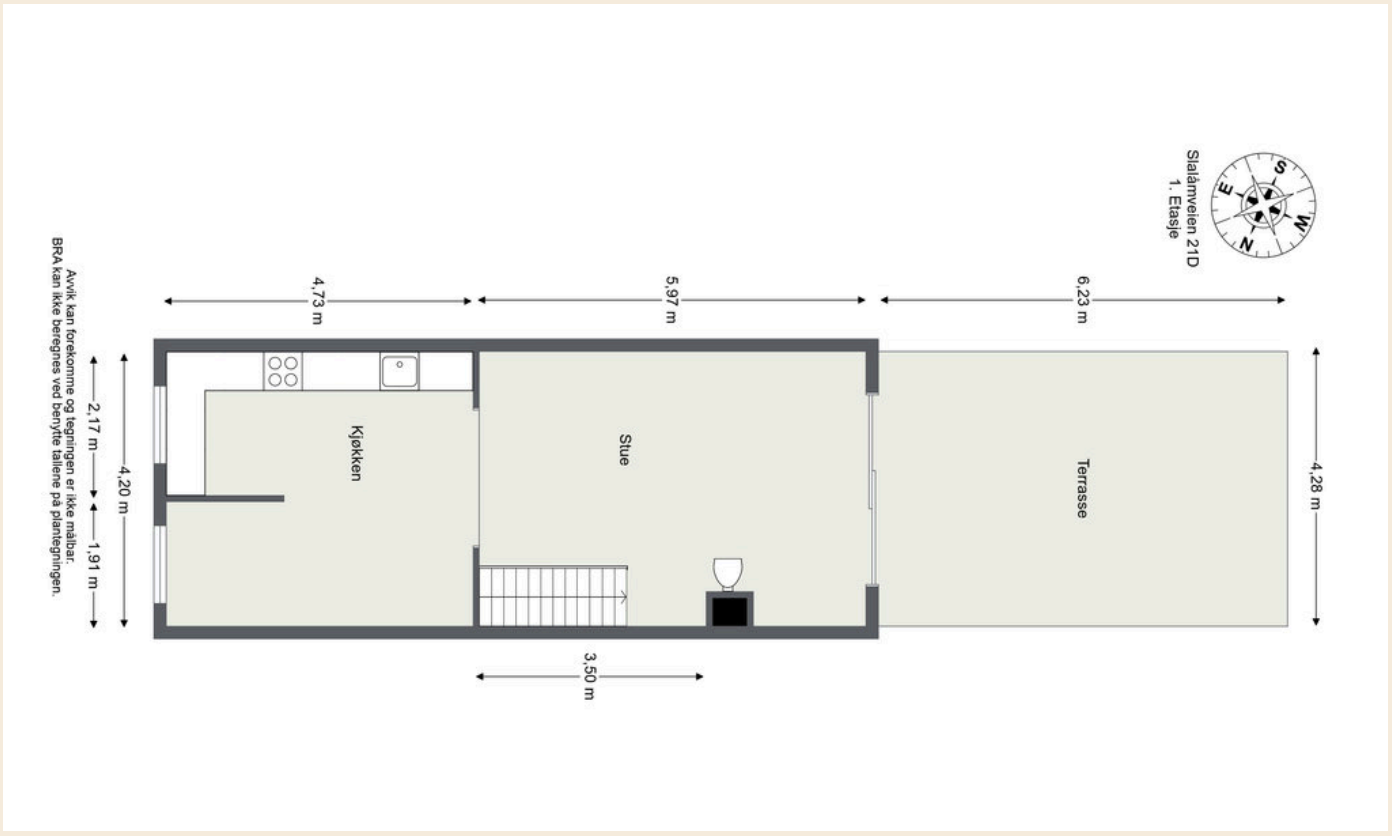
Fremstående kvaliteter:
Enderekkehus med flott utsikt
Solrik, vestvendt terrasse
Barnevennlig og attraktiv beliggenhet
Nærhet til "alt"
Utebod

Dette er en svært god mulighet til å sikre seg et innholdsrikt og trivelig rekkehus i et etterspurt område.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm





1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm


CHOCOLATERIE CONFISERIE
Les Gourmands
FRIANDISES POUR LES PETITS GOURMANDS
ADDICTED
TO
LO
VE








BE
Yourself
PALMOLIVE
VIN






Bath
NITROGLYCERIN COMPAGNIET
OSLO
GUMMI


Carpe Diem
love


SAMSUNG










KOS


KOS





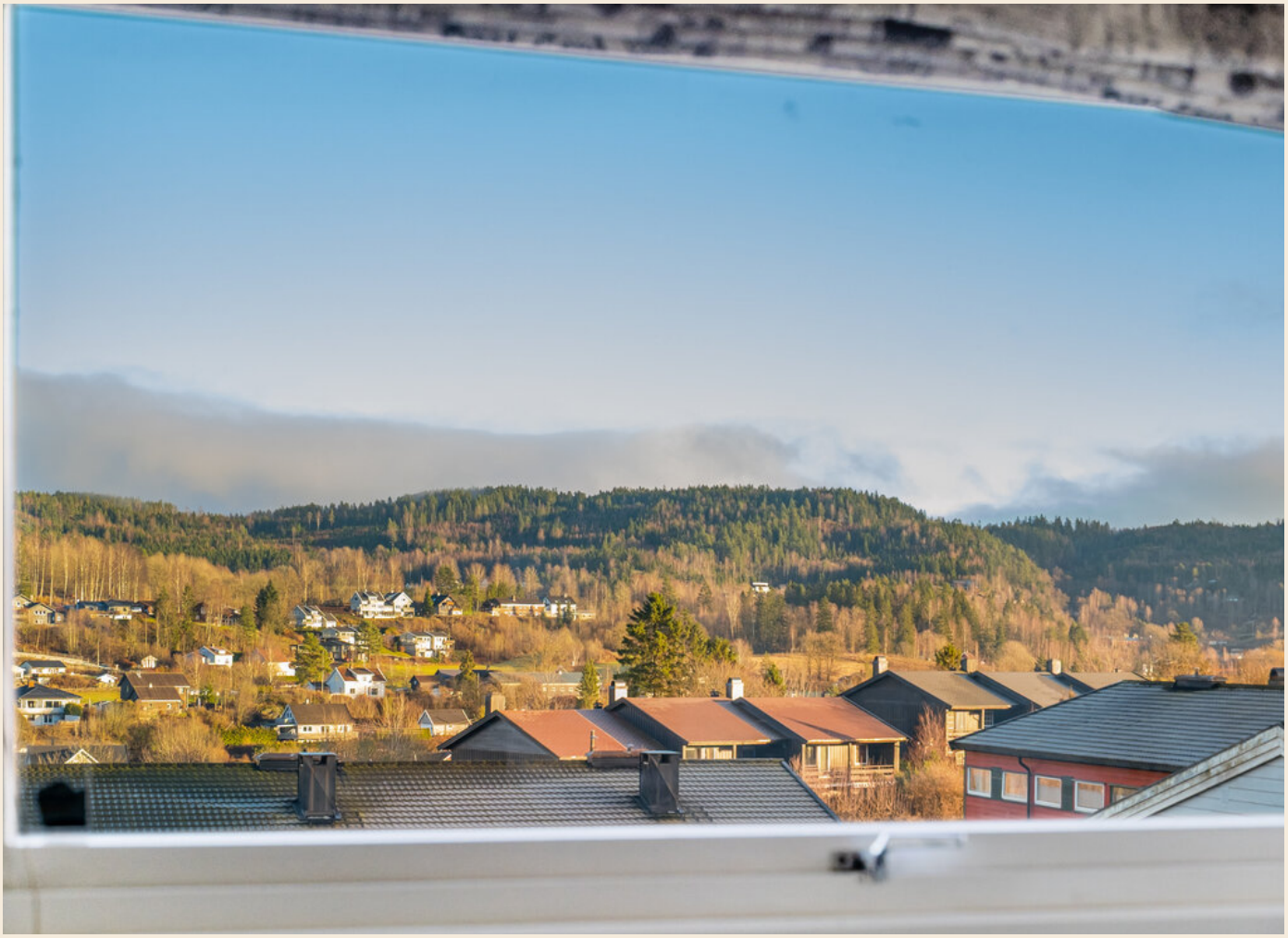

Rangez
en Plus


LOVE
Imagine
Rangez
en Plus


DREAM
KOS


Imagine


Imagir




Hem inomhus




Imagir




21


PRIVAT OMRÅDE
P
15
Fartsgrense









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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0399/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 97, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Lill-Karin Lagerquist Pederssen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
9 852,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 209 852,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 220,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 341 452,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 356 152,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 90 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 45 kvm. Innredet rom, bod, bad, WC, gang, vindfang og soverom.
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommen er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger. Det innerste soverommet i U.etasje omtales som innredet rom da dette arealet er godkjent som "kjeller" og bodareal.
Utvendig bod: ca 5,7 kvm.
Terrasse 1.etasje: 26,7 kvm.
S-rom: Bod i U.etasje.

Innhold
Boligen går over to plan, samt loft og byr på en god og praktisk planløsning.

Entré:
Gjennom et innbydende inngangsparti trer du inn i boligens lyse og romslige entré, med rikelig plass til yttertøy og sko. Entreen gir et svært godt førsteinntrykk og fremstår stilfullt innredet med lyse, malte flater, behagelig gulvvarme og en elegant lysekrone i taket. Langs veggene er det gode muligheter for oppheng av speil, bilder eller knagger, tilpasset dine behov.

Stue/Spisestue:
Videre inn i boligen møter du stuen, som utgjør hjemmets naturlige samlingspunkt. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom

med en lun og behagelig atmosfære. Store og flotte vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og et vakkert utsyn. Den gjennomtenkte planløsningen gir god plass til både sofagruppe, TV-møbel og spisebord, og danner en perfekt ramme for hyggelige stunder og gode måltider med familie og venner.

Fra stuen er det utgang via verandadør til en romslig terrasse og et skjermet hageområde. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret, og byr på utmerkede forhold for avslapning og sosiale sammenkomster på varme, lyse kvelder.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent med hvite fronter, innebygd stekeovn og store glassdører som bidrar til en lys, åpen og elegant atmosfære. Dette er et svært delikat og funksjonelt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, og en romslig benkeplate som gir gode arbeidsforhold. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn samt frittstående kjøl/frys. For den matglade byr dette kjøkkenet på optimale rammer for både hverdag og selskap.

Terrasse og hage:
Fra stuen er det direkte utgang til en innbydende, vestvendt terrasse med gode solforhold og rikelig plass til flere sittegrupper. Herfra er det videre adkomst til et trivelig hageområde med gressplen og pent beplantede omgivelser. Hagen legger godt til rette for både lek og avslapning, og byr på et uteområde hvor hele familien kan trives.

Baderom:
Lyst og innbydende hovedbad med dusjhjørne, god oppbevaring og plass til vaskesøyle. Et praktisk og delikat rom med solide materialer og moderne komfort.

Hovedsoverom:
Lyst og innbydende hovedsoverom med en rolig og behagelig atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng samt tilhørende møblering som nattbord og kommode, og fremstår som et komfortabelt tilfluktssted for hvile og avslapning. Innenfor soverommet er det praktisk garderobeløsning i eget garderoberom/bod, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og funksjonelt soverom.

Soverom 2:
Boligen inneholder ytterligere ett pent soverom. Soverommet er av en god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er god plass til både seng, pult og garderobe.

Eiendommen fremstår gjennomgående velholdt med god standard på overflater og innredning. Store vindusflater gir rikelig naturlig lys og en luftig atmosfære. Boligen har et stilrent og tidsriktig uttrykk, og oppholdsrommene oppleves åpne og behagelige.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Se salgsoppgave eller digital link til tilstandsrapporten.

Parkering
Det medfølger eiendommen en eksklusiv bruksrett til garasjeplass på Huseierforeningens tomt. Denne ligger i kort avstand fra boligen. Gjesteparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6171883
Forsikret i: Storebrand

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Gjort av bekjent elektriker

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Kommet vann fra sluk i dusj etter kraftig regn. Kom vannspeil på rommene i underetasjen ble lagt nytt gulv på soverom og i bod. Ellers var det fliser så det tørket opp med varme i gulv og byggblåsere.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Som tidligere nevnt vann opp fra sluk i dusj etter store mengder regn.

Bygningssakkyndig
Ole Herman Krefting

Byggemåte
Rekkehus over 2 etasjer + kaldtloft. Såle mot terreng av betong. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk.
Etasjeskillere av trebjelker.
Ytterveggene over terreng er oppført som lett bindingsverk. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takpanner.
Fasaden er kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags glass.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Dreneringen har passert forventet levetid og en utskiftning av denne må forventes og påregnes.

Innsig av fukt kan forekomme ved f eks styrtregn eller langvarig nedbør og tiltak for å begrense denne risikoen anbefales.
Grunnmuren mot terreng er påforet og det er ikke mulig å observere om det forekommer svertesopp eller skjolder på overflatene til selve grunnmuren og på øvrig konstruksjon som er skjult.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved hulltagning i påforet vegg, men bygningsdelen vurderes uansett til TG 3 da levetiden er vesentlig passert og utbedringer må påregnes.
Prisvurderingen omfatter ny drenering på baksiden av boligen. Det er hensiktsmessig at også naboene blir med på en utbedring av dreneringen slik at det blir en helhetlig utførelse.
Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen. Det anbefales at dette utføres for å avdekke om det er behov for utbedringer hvis det påvises høye verdier.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

2.1 Yttervegger
Det ble observert at det rant dråper ut mellom bordene til takutstikket over inngangsdøren. Dette tyder på at det er en aktiv lekkasje som må utbedres, samt en risiko for skjulte fuktskader. Tekkingen på takutstikket og tilhørende beslag mot ytterveggen må fornyes.
Det er ikke montert takrenner eller nedløp langs kanten av takutstikket, noe som vil øke fuktbelastningen på veggen nedenfor. Takrenner og nedløp må monteres for å reduseres fuktbelastningen på treverket.
Det ble påvist råte og sprekkdannelser på flere steder, samt dannelse av svertesopp. Ved sprekkdannelse og råte i treverket så løper det en risiko for at også bakenforliggende konstruksjon har en fuktskade.
Utvendig vedlikehold og utskiftning av kledning som er skadet er nødvendig.
Prisvurderingen omfatter ikke skader som er skjult.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Sluket er originalt og det ble observert rustdannelse i sluket.
Det legges til grunn at badet har passert forventet levetid.
Det ble ikke observert en membran i sluket. Bad som vender mot grunnen og som ble oppført før 1997 har ofte ikke en membran på gulvet, da teorien var at vannet uansett vil bli ledet ned i konstruksjonen. Svakheten med dette er at betongen til gulvet vil bli mettet med vann og at vannet kan trekke mot innvendige vegger.
Totalrehabilitering av våtrommet anbefales og må påregnes. Oppgradering til TEK-17 legges til grunn for nytt bad.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.3 Terrengforhold
Terrenget på baksiden av boligen er generelt tildekket av terrassen og underliggende terreng er ikke synlig.
Terrenget skråner generelt i retning av boligen og punktet vurderes til TG 2 da det må utvises forsiktighet med utplassering av utstyr m.m slik at nedbør ikke ledes mot boligen og grunnmuren.

3.1 Vinduer og ytterdører
Det anbefales at det monteres et beslag i underkant av dørkarmen til skyvedøren. Dagens løsning innebærer en risiko for at nedbør kan trekke inn mellom dørterskelen og panelbordet som er montert foran.
Vinduene fra 1990 subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Hvis vinduene subber mot karmen så øker dette risikoen for fremtidig skade og en redusert levetid.
Vinduene i 1.etasje har sprekkdannelser i utvendig karm og vedlikehold anbefales.
Vinduet i spisestuen ved kjøkkenet har et punktert glass. Utskiftning av glasset som er punktert anbefales for å redusere varmetapet.
Vinduene fra 1990 og inngangsdøren har passert/passerer snart forventet levetid og utskiftning av disse må påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Luftespaltene langs boligen er ikke tildekket med flue-/fuglenetting. Dette medfører en risiko for at gnagere og fugler kan komme inn i konstruksjonen.
Isolasjonen er på enkelte områder lagt helt opp mot undertaket og dette medfører at luftingen i disse sjiktene er blokkert. Isolasjonen må dyttes ned slik at luften kan passere uhindret.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Takrenner med flassende emalje skiftes ut da disse har passert forventet levetid. Skjøtene til takrennene etterses for å redusere risikoen for drypp/lekkasjer fra disse. Det kan legges en mukfug i skjøtene til takrennene ved behov for bedre tetting.
Taktekkingen har ukjent alder og det legges til grunn at taktekkingen nærmer seg/har passert forventet levetid på ca 30 år. Utskiftning av taktekkingen må dermed påregnes på sikt.
Løpende vedlikehold som ettersyn/utskiftning av mykfuger, beslag og overganger må utføres jevnlig for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer på slike punkter.
Pipehatten har rustdannelse, behov for utskiftning kan være aktuelt på sikt for å unngå innsig av nedbør.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Enkelte eldre skruehull forekommer og disse må tettes med silikon slik at et eventuelt tettesjikt er ivaretatt.
Svellinger har oppstått i vangen til servantskapet. Dette kan ha oppstått etter direkte vannsprut eller være et symptom på at avtrekket ikke er tilstrekkelig, slik at luftfuktigheten er vedvarende høyt.
Høy alder på overflatene og bakenforliggende

konstruksjon må forventes.

7.1.2 Bad Overflate gulv
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 23 mm og er under dagens krav på 25 mm.
Det må forventes at gulvkonstruksjonen har høy alder og har passert forventet levetid, dette inkluderer f.eks. varmekablene.

8.2 Trapp Trapp
Rekkverket ble målt til 85 cm og er lavere enn kravet på 90 cm. Rekkverket må økes til 90 cm for å være iht krav.
Håndløper er ikke montert på vegg og må monteres for å være iht krav.
Åpningene i rekkverket og mellom trappetrinnene er på mer enn 10 cm.
Overnevnte avvik utgjør en fallrisiko og åpninger på mer enn 10 cm utgjør en risiko for at mindre barn kan falle i mellom.

8.4 Ildsted Ildsted
Det er ikke montert en plate i forkant av ildstedet og det må monteres en brannsikker plate på gulvet som dekker 30 cm fra forkant av ildstedet.

9.1.1 U.etasje Veggenes og himlingens overflater
Det benyttes en dampsperre i den påforede veggen og denne bruken samsvarer med normal byggeskikk når boligen ble oppført, men er ikke lenger en anbefalt løsning.
Dampsperren bør uansett fjernes da denne hindrer fuktigheten i veggen fra å tørke ut og det er en høy risiko for at fuktigheten vil akkumuleres i veggen som igjen kan forårsake svertesopp og fuktskader.

9.1.2 U.etasje Gulvets overflate
Stedvise forekomster av bom i flis ble påvist på de flislagte gulvene i u.etasje. Dette medfører at vedheften mellom flisene og underlaget er redusert, som igjen fører til at flisene løsner lettere og at flisene lettere kan ta skade.

9.1.3 U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
Fuktverdiene anses å være i grenseland for hva som anses som akseptable verdier og det anbefales å holde bygningsdelen under tilsyn, særlig i forbindelse med langvarig eller kraftig nedbør.
Dampsperren vil bidra til å holde fuktverdiene i veggen høyere enn hva som potensielt kunne ha vært hvis dampsperren ble fjernet. Det anbefales at dampsperren fjernes for å unngå at fuktighet akkumuleres inne i veggen.
Merk at dreneringen har fått TG 3 med en anbefaling om å utbedre dreneringen.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Kobberrørene har passert forventet levetid og det anbefales at disse skiftes ut til rør-i-rør ved neste anledning, som f eks ved rehabilitering av badet.
Stoppekranene stengte ikke av vannet helt og det anbefales at det blir foretatt en service/justering.
Avløpene i boligen har høy alder og løpende utskiftning kan vurderes hvis veggene rundt rørsjakten skal åpnes opp i forbindelse med andre oppgraderinger i boligen.

10.2 Varmtvannsbereder
Berederen er montert i et rom uten et sluk og det er ikke montert en automatiske lekkasjestopper rundt berederen i tilfelle det oppstår en større lekkasje. Det anbefales at det monteres en automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfanget ved en lekkasje.
Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og en utskiftning må påregnes.

10.5 Ventilasjon
Naturlig ventilasjon vurderes automatisk til TG 2 iht NS3600.
Det ble påvist et kulderas på WC og dette medfører at ventilen fungerer som en friskluftsventil og ikke en avtrekksventil.
Det anbefales at det monteres mekaniske vifter på både badet og på WC, slik at avtrekket fra disse rommene er tilstrekkelig.
Ideelt sett så kan det monteres et balansert ventilasjonsanlegg hvis det er anledning for dette.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-2 taklamper i hovedetasjen

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

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

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen blir i hovedsak oppvarmet med elektrisk oppvarming og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 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 3 188,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Bygningsforsikring, honorar styret og diverse vaktmestertjenester.

Kommunale avgifter
Kr 11 650,-pr. 2024

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024
- Avløp: 4 143,74 kr
- Feiing: 255,00 kr
- Renovasjon: 3 904,50 kr
- Vann: 3 346,84 kr

Kommunale avgifter belastes huseier direkte fra kommunen og ikke gjennom fellesutgiftene.

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

- Kabel-tv/internett gjennom sameiet ca. kr. 321,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 375 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 500 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nedre Haug Huseierforening , orgnr. 989838873

Om sameiet
Nedre Haug Huseierforening. Organisasjonsnr: 989 838 873. Styreleder: Finn-Ole Langø. E-post: finnole@folango.no. Parkering: Se vedtektene

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 9 852,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907073844, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.11.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 25.11.2025: 551 763
Andel av saldo: 9 853
Første termin/første avdrag: 29.02.2024 (siste termin 31.01.2029)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Huseierforeningen har et budsjettert resultat i 2025 på kr. 187 816,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81464712

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 127 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode. Tomten er i hovedsak planert rundt
boligen, samt mer kupert på baksiden av tomten hvor

boden er plassert.
Tomten og fellesområdene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

Adkomst
Adkomst til Slalåmveien fra Lommedalsveien. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig boligområde i Lommedalen, Bærum. Her bor man i rolige og naturskjønne omgivelser, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Området har nærhet til skoler, barnehager og gode bussforbindelser, samt et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Aktivitet og fritid:
Her finnes flotte turmuligheter i alle retninger, med skiløyper og turstier som starter rett utenfor døren. Bærumsmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr på populære turområder, sykkelstier, skiløyper og betjente hytter. Sommerstid er Burudvann et naturlig samlingspunkt med gode bade- og fiskemuligheter, mens vinterhalvåret byr på kort vei til både Krydsbybakken og Kolsås alpinsenter, som tilbyr både helge- og kveldsåpne bakker. I nærområdet finnes et bredt spekter av fritidsaktiviteter, blant annet Lommedalshallen, fotball- og håndballbaner, skøytebane, treningssentre og flere golfbaner. Fra Sandvika er det kort avstand til idylliske Kalvøya og Kadettangen med strandliv og flotte rekreasjonsområder. For sykkelinteresserte er Nordmarka et eldorado med flotte grusveier og stier. Lommedalen IL arrangerer også «Over Skog og Hei», som gir et godt innblikk i lokale turmuligheter.

Servicetilbud:
I nærområdet ligger både Rema 1000 ved Krydsbybakken og Coop Prix i Lommedalsveien. En kort kjøretur unna ligger Bærums Verk, et hyggelig handelsområde med sjarmerende småhusbebyggelse, gågater og et variert butikkliv, inkludert Meny, Rema 1000 og Vinmonopolet. Det er også kort vei til både Rykkinn og Kolsås senter, samt Sandvika med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud – blant annet Norges største kjøpesenter, Sandvika Storsenter.

Offentlig kommunikasjon:
Det er kun ca. fire minutters gange til nærmeste bussholdeplass, “Slalåmveien”, med hyppige avganger mot Sandvika og Bekkestua via Bærums Verk. Herfra er det videre korrespondanse til ruter inn til Oslo, samt ekspressbusser i rushtiden. Sandvika er et av regionens største kollektivknutepunkter, med et bredt tilbud av busslinjer, lokaltog, regiontog og Flytoget. Det er også kort vei til Kolsås, hvor T-banen går hvert 15. minutt, og hvor bussruten fra Lommedalen har stopp. I tillegg går Flybussen fra krysset Lommedalsveien/Skollerudveien, omtrent ti minutters gange fra boligen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Lommedalen barneskole (1.–7. trinn) og Mølladammen ungdomsskole (8.–10. trinn). Nærmeste videregående skoler er Rosenvilde, Rud, Nadderud og Dønski videregående. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, blant annet Lommedalen barnehage i krysset Gamleveien/Slalåmveien og Reddiken Kanvas barnehage ved Lommedalen skole, samt flere barnehager på Gullhaug, Sleiverud, Helset m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 127 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1960395
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960395)
Navn KRYDSBY OG HAUG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.09.1966
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8745/1960395.pdf
Delarealer Delareal 127 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Id 2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2

017018)
Navn NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer Delareal 127 m
RPHensynsonenavnH190-1
RPSikring Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.03.2020
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer Delareal 127 m
Formål Vannforsyningsanlegg
Feltnavn BVF2

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:

3201/97/81:
20.11.2025 - Dokumentnr: 1425204 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.09.1980 - Dokumentnr: 20045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:97 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 34799 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:97 Bnr:81

01.01.2024 - Dokumentnr: 88567 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:97 Bnr:81

26.10.1982 - Dokumentnr: 22609 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:97 Bnr:49
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:97 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 123,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 361,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. desember 2025

Ansvarlig megler
Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

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.

Slalåmveien 21D

Nabolaget Goslia/Burud - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lommedalen skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Gullhaug skole (1-7 kl.) 237 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Mølladammen ungdomsskole (8-10... 469 elever, 34 klasser	19 min 1.8 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	11 min 6.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	12 min 7.2 km

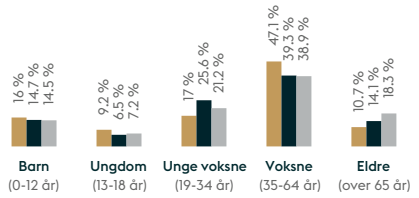
Offentlig transport

Slalåmveien Linje 150E, 210A, 210B, 217	4 min 0.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 11.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 26.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Barnehager

Lommedalen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Reddiken Kanvas-barnehage (1-5... 98 barn	13 min 1.2 km
Lommedalen Menighets barnehage... 20 barn	19 min 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Goslia/Burud	1 760	664
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lommedalen idrettspark	12 min
Lommedalshallen	14 min
Spenst Lommedalen	6 min
Feel24 Bærums Verk	18 min

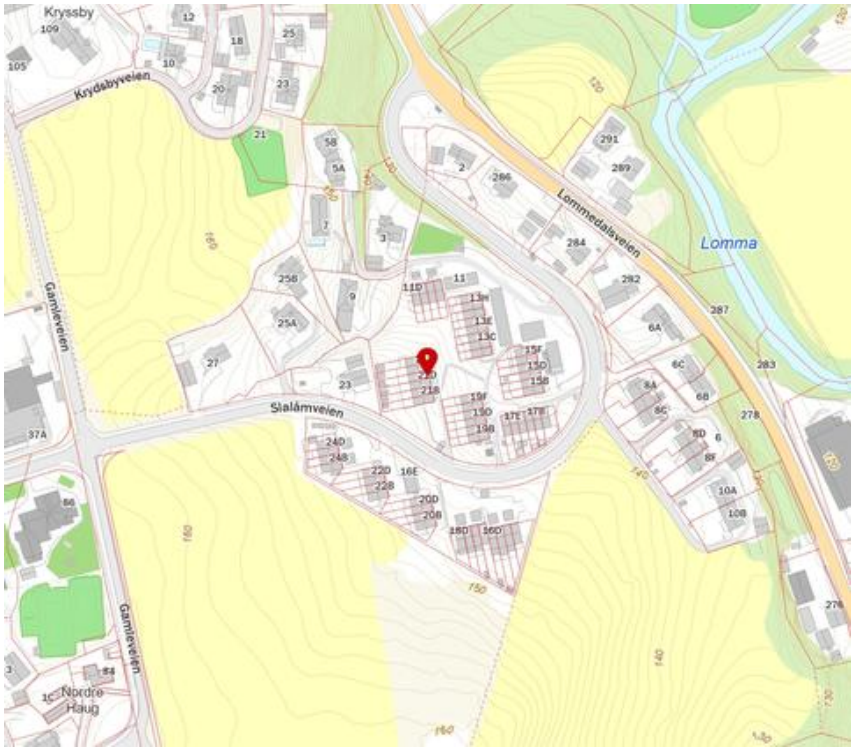
«Trygt, trivelig miljø. Stille, rolig, frisk luft. Ski inn og ut på langrenn og alpint. Fantastiske muligheter for turer i marka. Mye hyggelige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pederssen, Lill-Karin Lagerquist	9578-5999-4-1627090	2025-11-20 14:40:17

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
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
56-0399/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lill-Karin Lagerquist Pederssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6171883
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Gjort av bekjent elektriker

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Kommet vann fra sluk i dusj etter kraftig regn. Kom vannspeil på rommene i underetasjen ble lagt nytt gulv på soverom og i bod. Ellers var det fliser så det tørket opp med varme i gulv og byggblåsere.

---

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?

Ja

Beskriv: Som tidligere nevnt vann opp fra sluk i dusj etter store mengder regn

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0399/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pederssen, Lill-Karin Lagerquist	**2025-11-20**

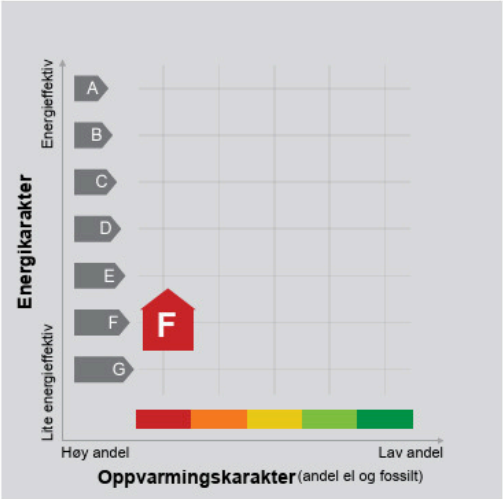
Identifikasjon

bankID Pederssen, Lill-Karin Lagerquist

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

ENERGIATTEST

Adresse	Slalåmveien 21D
Postnummer	1350
Sted	LOMMEDALEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16112089
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243008
Dato	28.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

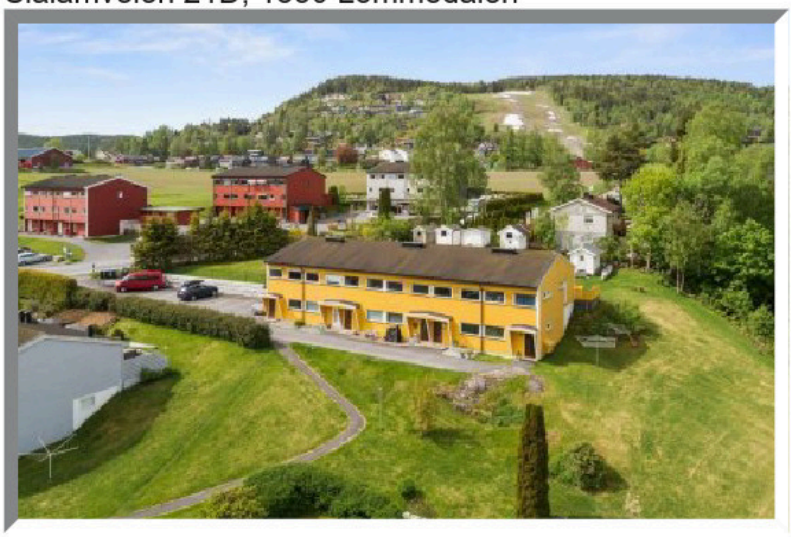
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS

Slalåmveien 21D, 1350 Lommedalen



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
4 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ole Herman Krefting
Hamangskogen 19
1338 Sandvika
takst@bvtm.no
Tlf: 93462623

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:97, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Lill-Karin Lagerquist Pederssen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	127 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	1960395 - Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1968

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.12.2025
Forutsetninger:	Boligen var bebodd og møblert på befaringsdatoen, dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler. Boligen er oppført etter en eldre byggestandard(PBL 1965) og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet(vindsperre), ventilasjon og brannsikkerhet. Ved kjøp av boligen må kjøper forvente at løpende vedlikehold må utføres, selv om dette ikke spesifikt er nevnt for vært punkt i rapporten. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Været på befaringsdatoen var overskyet/regn og temperaturer rundt 0 grader.
Oppdragsgiver:	Lill-Karin Lagerquist Pederssen
Tilstede under befaringen:	Lill-Karin Lagerquist Pederssen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode. Tomten er i hovedsak planert rundt boligen, samt mer kupert på baksiden av tomten hvor boden er plassert.
Tomten og fellesområdene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 2 etasjer + kaldtloft. Såle mot terreng av betong. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk. Etasjeskillere av trebjelker.
Ytterveggene over terreng er oppført som lett bindingsverk. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takpanner.
Fasaden er kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens innvendige flater fremstår jevnt over med normal bruksslitasje med hensyn til alderen. Hjemmelshaver opplyser at flere av overflatene har blitt malt eller oppgradert i hennes eiertid.
Badet har ukjent historikk vedrørende eventuelle oppgraderinger av overflater, membran eller annet teknisk utstyr. Basert på slukets utforming og type så legges det til grunn av sluket er originalt fra byggeåret.
Rehabilitering av badet må påregnes da det har passert forventet levetid.
Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2022 og har ingen særlige bemerkninger foruten normal bruksslitasje.

Utvendig kledning, særlig på fremsiden av boligen, har høy slitasje og forekomster av råte. Taket over inngangsdøren har tegn til en lekkasje da det ble påvist at det kom dråper ut fra undersiden av taket(utvendig himling). Utvendig vedlikehold og utskiftninger må påregnes.
Det er ukjent når taket sist ble tekket om.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i U.etg: 2,39 m.
Takhøyde, målt i 1.etg: 2,34 m.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i gang, vindfang, innredet rom og på badet.
Peisinnsats i 1.etasje.
Stoppekranen er montert på WC.
Varmtvannsberederen er montert på WC.
Automatiske sikringer. Hovedkurs med skrusikringer.

DOKUMENTKONTROLL:

www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.doctorg.no
www.nve.no
www.ngu.no
www.kommunekart.com
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og mailkorrespondanse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet. Panel.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet, WC, i vindfanget, innredet rom og i gangen. Laminat.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
2009: Utvendig bod ble oppført.
2014: Nye sikringer i sikringsskapet.
2015: Ny skyvedør i 1.etg.
2015: Oppgradert terrasse med levegger.
2019: Malte vegger og tak i 1.etg.
2022: Ny kjøkkeninnredning.
2025: Ny parkett og malte flater på soverommet.

Hjemmelshaver opplyser at det skal legges en strømpe i bunnledningen under husene i rekken(rørrehabilitering). Det henvises til megler for mer informasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U. Etasje	45	0	0	0	42	3
1. Etasje	45	0	0	27	45	0
SUM BYGNING	90	0	0	27	87	3
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	0
SUM BRA	6					

BRA-i:

U.etasje: Innredet rom, bod, bad, WC, gang, vindfang og soverom.
1.etasje: Kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommen er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger. Det innerste soverommet i U.etasje omtales som innredet rom da dette arealet er godkjent som "kjeller" og bodareal.

Utvendig bod: ca 5,7 kvm.
Terrasse 1.etasje: 26,7 kvm.

S-rom: Bod i U.etasje.

GARASJE / UTHUS:

I følge hjemmelshaver så medfølger det boligen en garasjeplass et felles garasjeanlegg. Garasjen er ikke medtatt i arealoppstillingen da garasjeplassen ikke er adskilt mot de andre plassene med en vegg.
Garasjen er ikke vurdert.

Det er plassert en bod på bakre del av tomten til boligen og denne ble byggesøkt i 2008/09.
Det bemerkes at det er mye fuktskjolder på baksiden av kledningen og rundt vinduet i boden, samt bløtt treverk i stenderne ved siden av vinduet. Dette tyder på feil utførelse i overganger/detaljer som gjør at vann trekker inn.
Boden er oppført på lecablokker og har en enkel konstruksjon. Avvik i planheten kunne ikke måles da boden var full av gjenstander.
Taket er tekket med takpapp og med mye mosedannelse. Takrenne og nedløp mangler på begge sidene.
Kledningen er montert tett mot terrenget.
Vedlikehold og utskiftninger må påregnes og forventes.
Avvikene vurderes til TG 3 og prisvurdering av nødvendig tiltak ligger i intervallet på mellom 50.000 - 100.000kr.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

18/12/2025



Ole Herman Krefting

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Det er ikke påvist tegn til kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Det er ikke en risiko for flom eller skred på tomten i følge nve.no.
- Berggrunnen består av Rombeporfyrlava i følge ngu.no.
- Det ble ikke påvist en radonmåling av luften i boligen.

Grunnmuren er skjult bak en påforing og selve grunnmuren kan ikke besiktiges da den ikke er synlig.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser eller deformasjoner langs veggen mot terreng på innredet rom.
Fundamentene til boligen er skjult under/bak konstruksjonen og ble ikke besiktiget.
Betongsålen er synlig i forkant av boligen. En eksponert betongkant medfører at det vil forekomme en kuldebro inn i boligen.

Dreneringen har ukjent historikk og det må forventes da denne er original fra byggeåret.
Knotteplast og topplist ble ikke observert rundt boligen.

For fuktverdier ved hulltagning, se punkt "9.1.3 - Fuktmålinger".

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på ca 40 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke i følge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er generelt skrånende og vann vil naturlig ledes mot boligens bakside. Terrenget på baksiden av boligen er ikke synlig pga terrassen.
Området foran boligen er asfaltert og generelt skrånende vekk fra boligen.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen skal minimum være 1:50 i en avstand på 3 meter fra grunnmuren eller andre avlastende tiltak.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggene er oppført som lett bindings og med isolasjon iht datidens standard/krav.
Kledningen består av liggende panel og det ble påvist råte og sprekkdannelser på flere steder, samt dannelse av svertesopp.
Utvendig vedlikehold og utskiftning av kledning som er skadet er nødvendig.
Det er ikke etablert en luftespalte bak kledningen og dette er normal byggeskikk på tidspunktet når boligen ble oppført.

Det ble observert at det rant dråper ut mellom bordene til takutstikket over inngangsdøren. Dette tyder på at det er en aktiv lekkasje som må utbedres, samt en risiko for skjulte fuktskader.
Det er ikke montert takrenner eller nedløp langs kanten av takutstikket, noe som vil øke fuktbelastningen på veggen nedenfor. Takrenner og nedløp må monteres for å reduseres fuktbelastningen på treverket.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra ca 1990 og 2008.
Vinduene fra 1990 subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Hvis vinduene subber mot karmen så øker dette risikoen for fremtidig skade og en redusert levetid.
Vinduene i 1.etasje har sprekkdannelser i utvendig karm og vedlikehold anbefales.
Vinduet i spisestuen ved kjøkkenet har et punktert glass.

Skyvedør med 2-lags glass fra 2015 i stuen. Skyvedøren var lett å skyve på skinnen. Det anbefales at det monteres et beslag i underkant av dørkarmen. Dagens løsning innebærer en risiko for at nedbør kan trekke inn mellom dørterskelen og panelbordet som er montert foran.
Inngangsdøren har ukjent årstall for montering og høy alder må forventes. Døren gikk forøvrig fint mot karmen ved test.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen består av en trekonstruksjon som er bygget opp av ca 48x48mm konstruksjonsvirke og oppbygningen kan fremstå som underdimensjonert. Det må ikke fjernes deler av takkonstruksjonen eller underliggende konstruksjoner uten at dette beregnes av en statiker.

Det ble ikke påvist fuktskjolder eller særlige forekomster av svertesopp inne på kaldtloftet.
Det bemerkes at det stikker flere spiker/skruer igjennom undertaket og disse kan fungere som en kuldebro som kan få fuktigheten i luften til å kondensere og dråper kan dannes.

Luftingen av taket går via luftespalter i raftet/takutstikket og disse spaltene er ikke tildekket med flue-/fuglenetting. Dette medfører en risiko for at gnagere og fugler kan komme inn i konstruksjonen.
Isolasjonen er på enkelte områder lagt helt opp mot undertaket og dette medfører at luftingen i disse sjiktene er blokkert.
Svertesopp forekommer, på utsiden av boligen, langs forkantbordene og og rundt luftespaltene til taket kan tyde på at det forekommer et varmetap/luftlekkasje rundt overgangen mellom tak/vegg.

Merknader: Det er ikke etablert en tilstrekkelig brannsikring iht dagens krav mellom boenehetene på loftet.
Dette medfører at en brann enkelt kan spres mellom boenhetene via loftet.
Gulvet på kaldtloftet var delvis gangbart. Kaldtloftet er helt åpent mellom boligene og områdene som tilhører de andre boligene ble ikke besiktiget.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen består av takpanner med en ru overflater. Det er ukjent når taket sist ble tekket om.

Det er ikke montert snøfangere på taket og det er heller ikke et krav om dette da taket har en helning på mindre enn 27 grader.
Feiestige er montert. Pipehatten har rustdannelse, behov for utskiftning kan være aktuelt på sikt for å unngå innsig av nedbør.

Takrenner av emaljert stål. Stedvis flassende emalje på takrennene forekommer.
Taknedløpene går ned langs veggene til naboene og denne boligen har ikke egne nedløp.

Merknader: Takpanner og underliggende takpapp har en forventet levetid på ca 30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloftet er omtalt under punkt "4.1 - Takkonstruksjon".

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Terrasse i bakkant av boligen med adkomst fra stuen og tilhørende hage.
Terrassen ble oppført i 2015 i følge hjemmelshaver og er kledd med impregnerte terrassebord. Jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Stedvis grønske forekommer på overflatene og kan vaskes vekk.
Underliggende fundament/bærende konstruksjoner er ikke synlig.

Det er ikke et behov for et rekkverk på terrassen da den ligger mindre enn 50 cm fra terrenget.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger. Badet har en ukjent historikk vedrørende oppgraderinger og når eventuelt siste rehabilitering ble utført.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Enkelte eldre skruehull forekommer og disse må tettes med silikon slik at et eventuelt tettesjikt er ivaretatt.
Svellinger har oppstått i vangen til servantskapet.

Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist bom i flis eller unormale skader på overflaten med hensyn til alderen. Områdene bak/under vaskemaskinen ble ikke besiktiget.
Generell bruksslitasje må forventes på overflatene da badet er brukt og med høy alder.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 i en omkrets på 80 cm fra sluket.
Øvrig gulv har et slakt fall i retning av dusjen.
Fallforholdet anses å være tilstrekkelig iht kravene som var gjeldene fra før 2010(TEK-10). Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at gulvet har blitt oppgradert i etterkant av 2010.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 23 mm og er under dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket fremstår å være originalt fra byggeåret og det ble påvist rustdannelse på overflatene til sluket.
Det ble ikke observert en membran i sluket. Bad som vender mot grunnen og som ble oppført før 1997 har ofte ikke en membran på gulvet, da teorien var at vannet uansett vil bli ledet ned i konstruksjonen. Svakheten med dette er at betongen til gulvet vil bli mettet med vann og at vannet kan trekke mot innvendige vegger.
På bakgrunn av overnevnte årsak og manglende opplysninger om badets alder så legges det til grunn at det ikke er etablert en membran på grunn.
Membranen på veggene må forventes å ha passert forventet levetid.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på WC, ca bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.
Merk at hulltagning er å anses som en stikkprøve og friskmelder ikke hele konstruksjonen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra 2022 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Ventilator med utkast til over tak.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

Merknader:

8.2 Trapp

TG 2 8.2 Trapp

Trappen i boligen er montert med et rekkverk på ca 85 cm.
Håndløper er ikke montert på vegg.
Lysåpningene mellom trinnene er helt åpne og større enn anbefalt størrelse på 10 cm.
Rekkverket har liggende bord med åpninger som er større enn 10 cm.

Merknader:

8.3 Etasjeskiller

TG 1 8.3 Etasjeskiller

Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:
U.etasje:
- Soverom v/bad: ca 7 mm internt.
- Gang + vindfang: ca 6 mm internt.
Totalt avvik i etasjen ble målt til ca 10 mm. Merk at senger og innredning blokkerer enkelte områder.

1. etasje:
- Stue/kjøkken: 13 mm langs hele etasjen.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt iht NS3600.

Merknader:

8.4 Ildsted

TG 2 8.4 Ildsted

Peisinnsats er montert i stuen. Det er ikke montert en plate i forkant av ildstedet og det må monteres en brannsikker plate på gulvet som dekker 30 cm fra forkant av ildstedet.

Stålpipe er montert og denne er kasset inn av blikk. Ukjent tilstand til selve pipeløpet.

Merknader: Tilstanden til pipeløpet eller funksjonen til ildstedet er ikke vurdert.

8.5 Andre rom

TG 1 8.5 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt og bebodd.

Bom i flis ble påvist i flisene i underetasjen, se punkt 9.1.2.
Det ble påvist en sprekt gulvflis på WC, rett ved siden av servanten.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Overflatene mot terreng fremstår med normal slitasje og det ble ikke påvist unormale sprekkdannelser eller deformasjoner.

Ventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger.

Selve grunnmuren er påforet og er ikke synlig.
Ved hulltagning ble det påvist at det benyttes en dampsperre i den påforede veggen og dette anbefales ikke da dampsperren vil medføre at fuktigheten som trekker fra terrenget og grunnmuren ikke vil tørke ut og dermed akkumuleres i veggen.
Dette medfører en risiko for økt fukt, kondensdannelse og dannelse av svertesopp og fuktskader.
Bruken av en dampsperre mot terreng var en vanlig byggepraksis opptil midten av 90-tallet, men er ikke lenger en anbefalt løsning pga fuktrisikoen.

Merknader: En påforet kjellervegg er å anse som en risikokonstruksjon, særlig når det også benyttes en dampsperre.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene mot terreng/gulv fremstår med normal slitasje og det ble ikke påvist tegn til setninger ved målinger av planheten til gulvet.
Stedvise forekomster av bom i flis på de flislagte gulvene i u.etasje. Dette medfører at vedheften mellom flisene og underlaget er redusert, som igjen fører til at flisene løsner lettere og at flisene lettere kan ta skade.

Merknader: For å kunne måle aktive setninger så må det utføres målinger over en lengre periode.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble utført hulltagning i påforet vegg på innredet rom i u.etasjen.
På dette punktet så ble det målt en fuktverdi/vektprosent på 16,3%.
Disse verdiene er i det øvre sjiktet av hva som anses som "tørt".
Verdier som overstiger 17% anses som skadelig fukt og rundt dette punktet så må det forventes at det vil dannes svertesopp.
Treverk skal generelt ligge stabilt under 15%.

Fuktverdiene anses å være i grenseland for hva som anses som akseptable verdier og det anbefales å holde bygningsdelen under tilsyn, særlig i forbindelse med langvarig eller kraftig nedbør.
Dampsperren vil bidra til å holde fuktverdiene i veggen høyere enn hva som potensielt kunne ha vært hvis dampsperren ble fjernet.
Merk at dreneringen har fått TG 3 med en anbefaling om å utbedre dreneringen.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør og det legges til grunn at disse er i hovedsak originale fra byggeåret.
Stoppekranen er plassert ved siden av varmtvannsberederen på WC. Ved test av stoppekranen så ble ikke vannet stengt helt av og ettersyn av stoppekranen anbefales.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Avløpene må forventes å være originale fra byggeåret og har dermed høy alder.
Hjemmelshaver opplyser at denne rekken med boligen opplevde et tilbakeslag i 2025 og det kom vann opp av sluket i dusjen.
I etterkant av dette ble det vedtatt at bunnledningen under husene skal rehabiliteres med en strømpe for å unngå at dette skjer igjen.
Hjemmelshaver opplyser videre at de overflatene som ble påvirket av vanninntrengningen har blitt sanert og skiftet ut av forsikringsselskapet. Det henvises til selger for mer informasjon om hendelsen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent produksjonår. Produksjonsåret er ikke oppført på produktbeskrivelsen på berederen og på bakgrunn av dette så legges til det grunn at berederen generelt har høy alder.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp som leder ut på baderomsgulvet.
Berederen er montert i et rom uten et sluk og det er ikke montert en automatiske lekkasjestopper rundt berederen i tilfelle det oppstår en større lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon og det er montert ventiler på badet og på WC.
Det ble påvist et kulderas fra ventilen på WC, dette medfører at ventilen fungerer som en friskluftsventil og ikke som et avtrekk.

Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Det er ikke etablert luftespalter i underkant av dørbladene til de innvendige dørene i boligen og dette medfører at luften ikke kan sirkulere mellom rommene når dørene er lukket. Det anbefales å montere en flat terskel i dørene slik at det dannes en luftespalte.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider i boligen og dette medfører at anlegget er udokumentert.
Det opplyses ikke om at det har blitt foretatt en el-kontroll eller et el-tilsyn av det elektriske anlegget.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og en 35 amp hovedkurs(skrusikringer).
Kursbetegnelse foreligger i sikringsskapet og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen.
Et tidligere soverom i 1.etasje har blitt fjernet og er idag en del av kjøkkenet.
Det innerste soverommet i U.etasje er betegnet som bodareal og "kjeller" i de originale tegningene, samt at vinduet i rommet ikke er tegnet inn på de originale tegningene. Det legges til grunn at bruken av soverommet strider mot hva rommet er godkjent som og det er nødvendig med en bruksendring for at arealet kan brukes som et godkjent soverom.
Dette rommet omtales forøvrig i rapporten som innredet rom/innr.rom.

Vinduet på det innerste rommet i U.etasjen har en tilstrekkelig størrelse for å være en godkjent rømningsvei, men vinduet er plassert 155 cm fra gulvet og det må monteres et trinn eller et større møblement i underkant av vinduet slik at avstanden er maks 100 cm.
Det er montert et gitter over lysgropen foran vinduet og denne må ikke blokkeres av gjenstander eller lignende slik at rømning faktisk er mulig ved en nødsituasjon.

Boligene er oppført før 1985 og dette medfører at brannskillene mellom boenhetene ikke er iht dagens krav. Dette medfører at en brann kan spres raskere enn ønskelig via f eks kaldtloftet.

Hjemmelshaver fremviste ikke dokumentasjon for utførte arbeider boligen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det innerste soverommet må bruksendres slik at rommet kan benyttes som et godkjent soverom/rom til varig opphold. Søknad om bruksendring må sendes til kommunen.

Dokumentasjon på utførte arbeider bør innhentes, da særlig fra elektriker, rørlegger og for arbeider som er utført de siste 5 årene.

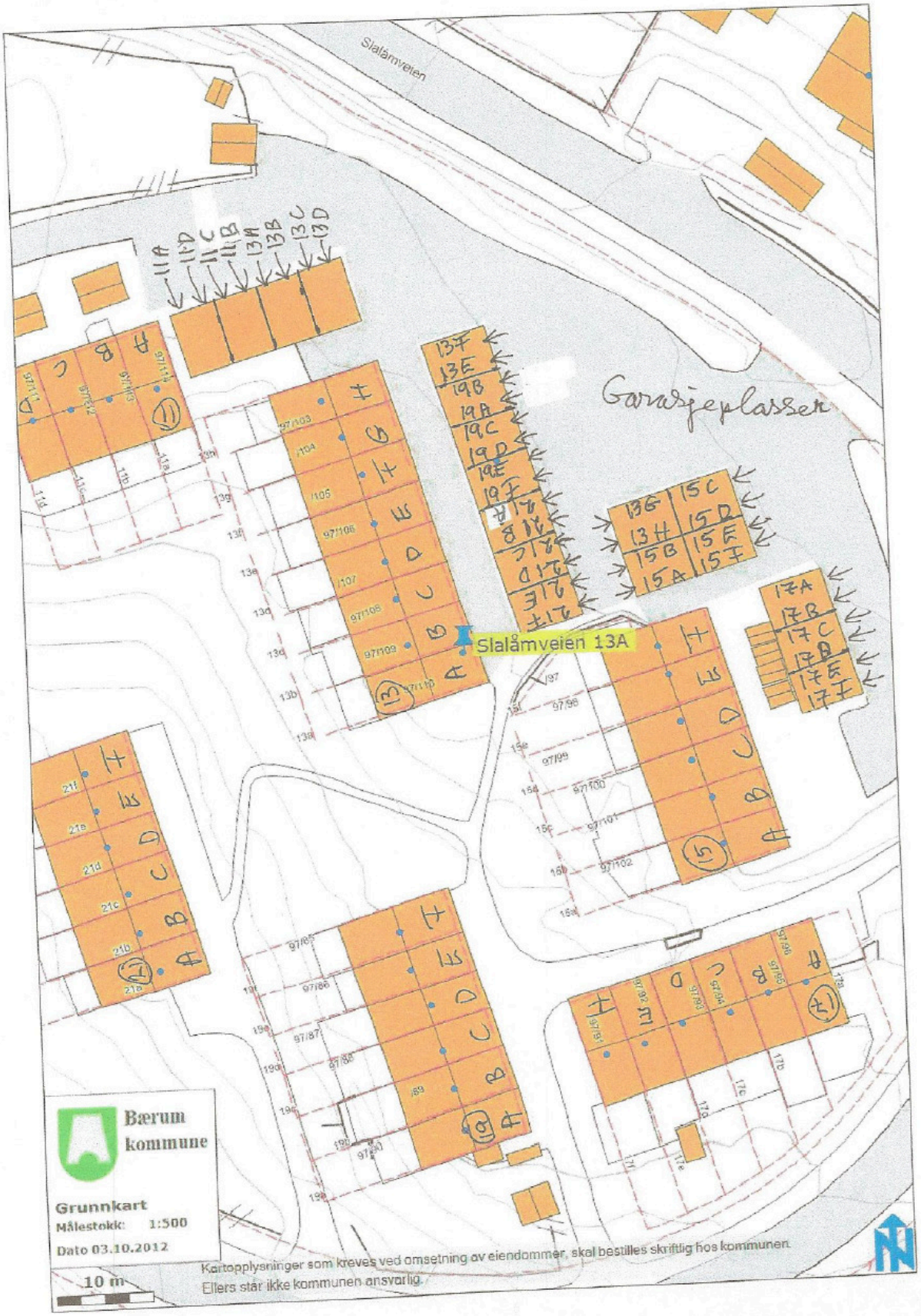
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget på baksiden av boligen er generelt tildekket av terrassen og underliggende terreng er ikke synlig. Terrenget skråner generelt i retning av boligen og punktet vurderes til TG 2 da det må utvises forsiktighet med utplassering av utstyr m.m slik at nedbør ikke ledes mot boligen og grunnmuren.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det anbefales at det monteres et beslag i underkant av dørkarmen til skyvedøren. Dagens løsning innebærer en risiko for at nedbør kan trekke inn mellom dørterskelen og panelbordet som er montert foran. Vinduene fra 1990 subber mot karmen og kan trenge en justering for å gå fritt. Hvis vinduene subber mot karmen så øker dette risikoen for fremtidig skade og en redusert levetid. Vinduene i 1.etasje har sprekkdannelser i utvendig karm og vedlikehold anbefales. Vinduet i spisestuen ved kjøkkenet har et punktert glass. Utskiftning av glasset som er punktert anbefales for å redusere varmetapet. Vinduene fra 1990 og inngangsdøren har passert/passerer snart forventet levetid og utskiftning av disse må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	Luftespaltene langs boligen er ikke tildekket med flue-/fuglenetting. Dette medfører en risiko for at gnagere og fugler kan komme inn i konstruksjonen. Isolasjonen er på enkelte områder lagt helt opp mot undertaket og dette medfører at luftingen i disse sjiktene er blokkert. Isolasjonen må dyttes ned slik at luften kan passere uhindret.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takrenner med flassende emalje skiftes ut da disse har passert forventet levetid. Skjøtene til takrennene etterses for å redusere risikoen for drypp/lekkasjer fra disse. Det kan legges en mukfug i skjøtene til takrennene ved behov for bedre tetting. Taktekkingen har ukjent alder og det legges til grunn at taktekkingen nærmer seg/har passert forventet levetid på ca 30 år. Utskiftning av taktekkingen må dermed påregnes på sikt. Løpende vedlikehold som ettersyn/utskiftning av mykfuger, beslag og overganger må utføres jevnlig for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer på slike punkter. Pipehatten har rustdannelse, behov for utskiftning kan være aktuelt på sikt for å unngå innsig av nedbør.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er mindre enn 10 mm og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres. Enkelte eldre skruehull forekommer og disse må tettes med silikon slik at et eventuelt tettesjikt er ivaretatt. Svellinger har oppstått i vangen til servantskapet. Dette kan ha oppstått etter direkte vannsprut eller være et symptom på at avtrekket ikke er tilstrekkelig, slik at luftfuktigheten er vedvarende høyt. Høy alder på overflatene og bakenforliggende konstruksjon må forventes.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 23 mm og er under dagens krav på 25 mm. Det må forventes at gulvkonstruksjonen har høy alder og har passert forventet levetid, dette inkluderer f eks varmekablene.
8.2	Trapp Trapp
	Rekkverket ble målt til 85 cm og er lavere enn kravet på 90 cm. Rekkverket må økes til 90 cm for å være iht krav. Håndløper er ikke montert på vegg og må monteres for å være iht krav. Åpningene i rekkverket og mellom trappetrinnene er på mer enn 10 cm. Overnevnte avvik utgjør en fallrisiko og åpninger på mer enn 10 cm utgjør en risiko for at mindre barn kan falle i mellom.
8.4	Ildsted Ildsted
	Det er ikke montert en plate i forkant av ildstedet og det må monteres en brannsikker plate på gulvet som dekker 30 cm fra forkant av ildstedet.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	Det benyttes en dampsperre i den påforede veggen og denne bruken samsvarer med normal byggeskikk når boligen ble oppført, men er ikke lenger en anbefalt løsning. Dampsperren bør uansett fjernes da denne hindrer fuktigheten i veggen fra å tørke ut og det er en høy risiko for at fuktigheten vil akkumuleres i veggen som igjen kan forårsake svertesopp og fuktskader.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	Stedvise forekomster av bom i flis ble påvist på de flislagte gulvene i u.etasje. Dette medfører at vedheften mellom flisene og underlaget er redusert, som igjen fører til at flisene løsner lettere og at flisene lettere kan ta skade.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdiene anses å være i grenseland for hva som anses som akseptable verdier og det anbefales å holde bygningsdelen under tilsyn, særlig i forbindelse med langvarig eller kraftig nedbør. Dampsperren vil bidra til å holde fuktverdiene i veggen høyere enn hva som potensielt kunne ha vært hvis dampsperren ble fjernet. Det anbefales at dampsperren fjernes for å unngå at fuktighet akkumuleres inne i veggen. Merk at dreneringen har fått TG 3 med en anbefaling om å utbedre dreneringen.

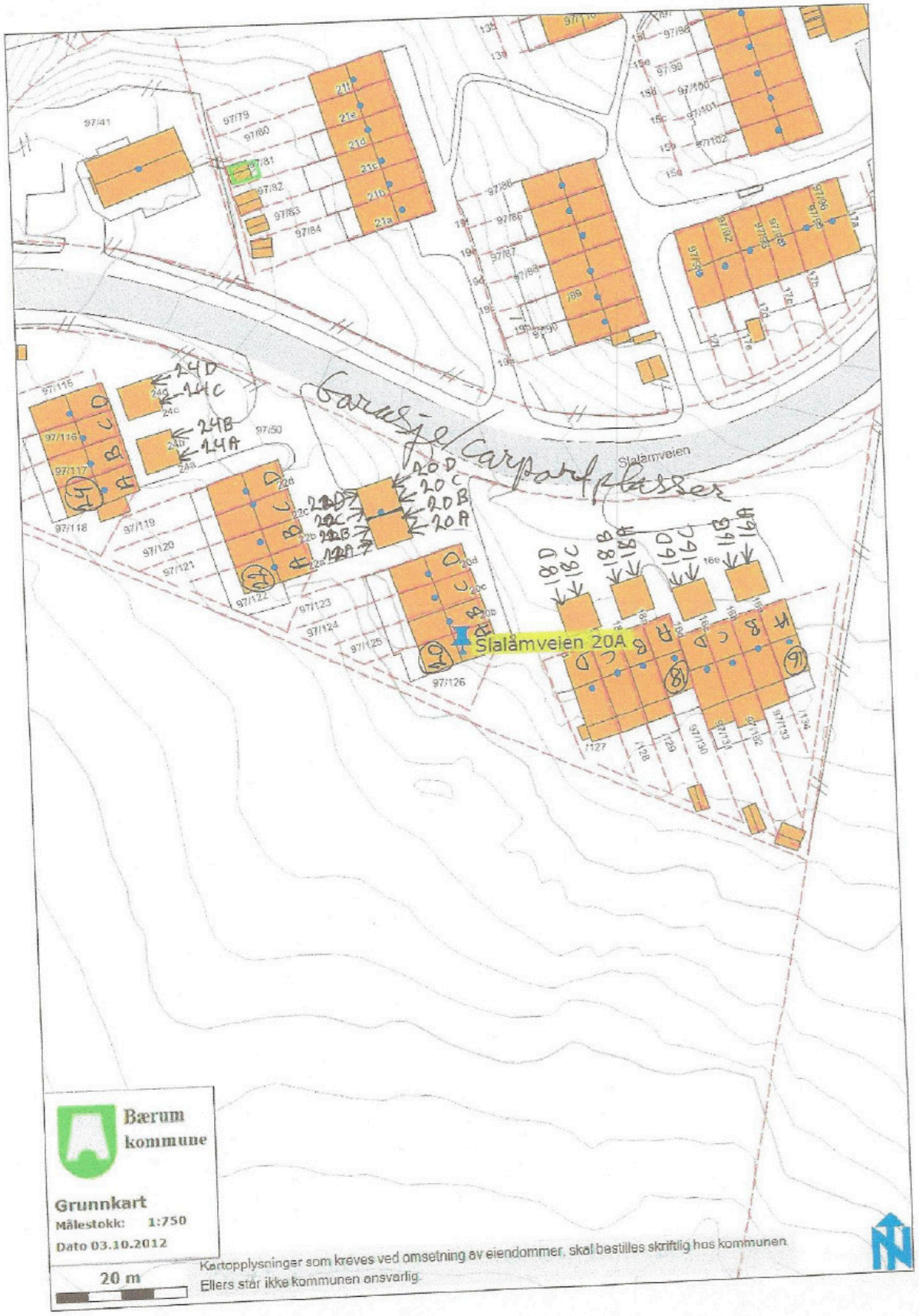
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kobberrørene har passert forventet levetid og det anbefales at disse skiftes ut til rør-i-rør ved neste anledning, som f eks ved rehabilitering av badet. Stoppekranene stengte ikke av vannet helt og det anbefales at det blir foretatt en service/justering. Avløpene i boligen har høy alder og løpende utskiftning kan vurderes hvis veggene rundt rørsjakten skal åpnes opp i forbindelse med andre oppgraderinger i boligen.
10.2	Varmtvannsbereder
	Berederen er montert i et rom uten et sluk og det er ikke montert en automatiske lekkasjestopper rundt berederen i tilfelle det oppstår en større lekkasje. Det anbefales at det monteres en automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfanget ved en lekkasje. Varmtvannsberederen har passert forventet levetid og en utskiftning må påregnes.
10.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon vurderes automatisk til TG 2 iht NS3600. Det ble påvist et kulderas på WC og dette medfører at ventilen fungerer som en friskluftsventil og ikke en avtrekksventil. Det anbefales at det monteres mekaniske vifter på både badet og på WC, slik at avtrekket fra disse rommene er tilstrekkelig. Ideelt sett så kan det monteres et balansert ventilasjonsanlegg hvis det er anledning for dette.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert forventet levetid og en utskiftning av denne må forventes og påregnes. Innsig av fukt kan forekomme ved f eks styrtregn eller langvarig nedbør og tiltak for å begrense denne risikoen anbefales. Grunnmuren mot terreng er påforet og det er ikke mulig å observere om det forekommer svertesopp eller skjolder på overflatene til selve grunnmuren og på øvrig konstruksjon som er skjult. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved hulltagning i påforet vegg, men bygningsdelen vurderes uansett til TG 3 da levetiden er vesentlig passert og utbedringer må påregnes. Prisvurderingen omfatter ny drenering på baksiden av boligen. Det er hensiktsmessig at også naboene blir med på en utbedring av dreneringen slik at det blir en helhetlig utførelse. Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen. Det anbefales at dette utføres for å avdekke om det er behov for utbedringer hvis det påvises høye verdier.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
2.1	Yttervegger
	Det ble observert at det rant dråper ut mellom bordene til takutstikket over inngangsdøren. Dette tyder på at det er en aktiv lekkasje som må utbedres, samt en risiko for skjulte fuktskader. Tekkingen på takutstikket og tilhørende beslag mot ytterveggen må fornyes. Det er ikke montert takrenner eller nedløp langs kanten av takutstikket, noe som vil øke fuktbelastningen på veggen nedenfor. Takrenner og nedløp må monteres for å reduseres fuktbelastningen på treverket. Det ble påvist råte og sprekkdannelser på flere steder, samt dannelse av svertesopp. Ved sprekkdannelse og råte i treverket så løper det en risiko for at også bakenforliggende konstruksjon har en fuktskade. Utvendig vedlikehold og utskiftning av kledning som er skadet er nødvendig. Prisvurderingen omfatter ikke skader som er skjult.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket er originalt og det ble observert rustdannelse i sluket. Det legges til grunn at badet har passert forventet levetid. Det ble ikke observert en membran i sluket. Bad som vender mot grunnen og som ble oppført før 1997 har ofte ikke en membran på gulvet, da teorien var at vannet uansett vil bli ledet ned i konstruksjonen. Svakheten med dette er at betongen til gulvet vil bli mettet med vann og at vannet kan trekke mot innvendige vegger. Totalrehabilitering av våtrommet anbefales og må påregnes. Oppgradering til TEK-17 legges til grunn for nytt bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000



03.10.2012 12:1



03.10.2012 12:29

Nedre Haug Huseierforening

Til huseierne i Nedre Haug Huseierforening
Slalåmveien 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 24

1350 Lommedalen

Lommedalen, 11.04.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Nedre Haug Huseierforening

I henhold til vedtektenes § 10, 2. ledd innkalles det med dette til ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening,

Tirsdag 29. april 2025 klokken 19.00 – 20.30 i auditoriet på Mølladammen skole

Saker til behandling:

OGF 1/25	**Godkjennelse av innkalling og saker til behandling**
OGF 2/25	**Konstituering av ordinær generalforsamling**
OGF 3/25	**Styrets årsinformasjon 2024**
OGF 4/25	**Resultatregnskap 2024, herunder dekning av underskudd**
OGF 5/25	**Revisors beretning 2024**
OGF 6/25	**Styrets forslag til styrehonorar for 2024 – 2025**
OGF 7/25	**Driftsbudsjett 2025**
OGF 8/25	**Valg av styre, varamedlemmer, valgkomite og revisor**

Styret vil etter at ordinær generalforsamling er avsluttet informere huseierne om aktuelle saker.

Iht vedtekenes § 10, 6. ledd,

> Sitat: Det er anledning til å møte med fullmektig på generalforsamlingen. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter.

kan huseier som er forhindret i å møte, stille med fullmektig. I så tilfelle må vedlagte fullmaktsskjema fylles ut, signeres og levers styreleder ved møtestart.

Vel møtt.

Med vennlig hilsen
for styret i **Nedre Haug Huseierforening**

Finn-Ole Langø
Styreleder

Saksorientering:

OGF 1/25 Godkjennelse av innkalling og saker til behandling

Det vises til denne innkalling med vedlagte sakspapirer bestående av;

-Saksorienteringer
-Fullmaktsskjema og adgangstegn
-Styrets årsinformasjon 2024
-Resultatregnskap 2024
-Revisors beretning 2024
-Styrets forslag til styrehonorar for 2024 – 2025
-Driftsbudsjett 2025
-Valgkomiteens innstilling med begrunnelse
-Gjeldende vedtekter for Nedre Haug Huseierforening.

Styrets forslag til vedtak:

Innkalling og saker til behandling godkjennes.

OGF 2/25 Konstituering av ordinær generalforsamling

Det velges møteleder, referent og to til å undertegne referatet.

Videre godkjennes fremmøtte representanter for huseierne, eventuelle fullmakter og antall stemmer/adgangstegn representert på ordinær generalforsamling 2025.

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder Finn-Ole Langø velges som møteleder, forvalter Christian Gulaker Pedersen fra ABBL velges som referent, og NN og YY velges til å undertegne referat fra årets ordinære generalforsamling.
Ordinær generalforsamling 2025 erklæres som lovlig satt med XX antall stemmer representert, herav YY fremmøtte huseiere og NN antall fullmakter.

OGF 3/25 Styrets årsinformasjon 2024

Se vedlagte styrets årsinformasjon 2024.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsinformasjon 2024 tas til orientering.

OGF 4/25 Resultatregnskap 2024, herunder dekning av underskudd

Resultat
Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et underskudd på kr 439.835,-. Resultatet er noe dårligere enn forventet, men er stort sett i henhold til budsjettet. Det foreligger avvik på «kostnad lokaler», hvor blant annet Sommer og vinterkostnader er godt over budsjett. Videre er det noe høyere kostnader tilknyttet vedlikehold enn antatt.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 732.818,-. Selskapet har en økning i disponible midler som skyldes et lånopptak til å finansiere rørfornying.
Det vises til revidert regnskap for 2024 med tilhørende kommentarer og noter.

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

Styrets forslag til vedtak:

Resultatregnskap 2024 for Nedre Haug Huseierforening godkjennes.
Årsresultat på minus Kr 439.835,- belastes andre fond.

OGF 5/25 Revisors beretning 2024

Se vedlagte revisors beretning for 2024.

Styrets forslag til vedtak:

Revisors beretning 2024 tas til etterretning.

OGF 6/25 Styrets forslag til styrehonorar for 2024 – 2025
Ordinær generalforsamling i 2024, fastsatte styrehonoraret samlet til Kr 96.000,- for perioden mai 2023 – april 2024.
Styret foreslår ingen økning av styrehonoraret i år.
Iht huseierforeningens vedtekter § 10, 3. ledd punkt 5, skal forslag til honorar til styret fremmes som egen sak på ordinær generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar for perioden mai 2024 – april 2025 fastsettes til Kr 96.000,-.
Styret vedtar intern fordeling av styrehonoraret.

OGF 7/25 Driftsbudsjett 2025

Se vedlagte forslag til driftsbudsjett for 2025. Budsjettet tar hensyn til prisøkninger og andre varslede økninger på kostnadssiden.
I budsjettforslaget er det ikke lagt opp til en økning av felleskostnadene, pr 01.01.2025, utover økningen i KPI (Konsumprisindeksen) for oktober2024.
Budsjettforslaget har inndekket styrets forslag om styrehonorar for mai 2024 – april 2025 på Kr 96.000,-.
Budsjettforslaget tar høyde for gjennomføring av tiltak iht styrets plan for vedlikehold og prosjekter i 2025, avhengig av kostnad for det enkelte tiltak.
Styret legger også opp til fortsatt bistand fra ABBL både med juridisk og teknisk/rehabiliterings bistand.
Styrets forslag til driftsbudsjett for 2025 viser et positivt resultat på Kr 40.565,-.

Styrets forslag til vedtak:

Det fremlagte driftsbudsjett 2025 for Nedre Haug Huseierforening tas til etterretning.

OGF 8/25 Valg av styre, varamedlemmer, valgkomite og revisor

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:
Finn-Ole Langø, Slalåmveien 15 C (ble i 2023 gjenvalgt for to år, og er på valg i 2025)
Styremedlemmer:
Lars Vegard Pedersen, Slalåmveien 16 C (ble i 2024 gjenvalgt for to år, og er ikke på valg i 2025)
Christin Ottmann, Slalåmveien 13 B (ble i 2023 gjenvalgt for to år, og er på valg i 2025)
Pernille Sofie Hauge, Slalåmveien 11 C (ble i 2023 valgt for to år, og er på valg i 2025)

Christin Ottmann og Pernille Sofie Hauge har begge flyttet ut av Huseierforeningen.

Varamedlemmer :
Mohammad Reza Gahsemi, Slalåmveien 11 B (ble i 2023 valgt for ett år, og er på valg i 2025)
Petur Kristjansson, Slalåmveien 18 B (ble i 2024 gjenvalgt for ett år, og er på valg i 2025)

Valgkomite 2025:
Christian Sørbye Larsen, Slalåmveien 15 F (ble i 2024 gjenvalgt for ett år, og er på valg i 2025)
Marius Taxt, Slalåmveien 18 C (ble i 2024 valgt for ett år, og er på valg i 2025)

Valgkomiteens innstilling til styret i Nedre Haug Huseierforening (NHHF):
Valgkomiteen, bestående av Christian Sørbye Larsen og Marius Taxt, har i henhold til vedtektene vurdert kandidater for styret i NHHF for den kommende perioden. Etter en grundig prosess har vi kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

- **Finn-Ole Langø** – Leder (gjenvelges for to år), Slalåmveien 15 C
- **Lars Vegard Pedersen** – Nestleder (ikke på valg i '25), Slalåmveien 16 C
- **Iselin Nervik Lund** – Styremedlem (ny - velges for to år), Slalåmveien 21 C
- **Mohammad Reza Gahsemi** – Styremedlem (ny - velges for to år), Slalåmveien 11 B
- **Petur Kristjansson** – Styremedlem (ny - velges for to år), Slalåmveien 18 B

Varamedlem:

- **Uzair Najeeb Mughal** – vara (ny - velges for ett år), Slalåmveien 17 A

Valgkomiteen har lagt vekt på kandidater med erfaring, engasjement og relevant kompetanse som kan bidra til et velfungerende styre. Vi har gjennomført samtaler med eksisterende og potensielle styremedlemmer for å sikre en bred og balansert sammensetning. Komiteen har forsøkt å treffe en bedre kjønnsbalanse enn det som presenteres her, men grunnet manglende interesse har fordelingen blitt litt ujevn. Dette er et fokus som må videreføres i neste valgprosess.
Vi takker styremedlemmene for deres innsats og engasjement i foreningen. Vi mener at den foreslåtte sammensetningen vil sikre kontinuitet og videreutvikling av NHHF.

Styret foreslår at følgende personer gjenvelges som valgkomite for 2026:

Christian Sørbye Larsen, Slalåmveien 15 F
Marius Taxt, Slalåmveien 18 C

Styret foreslår følgende revisor for 2025:

KPMG AS v/Svein Wiig

Vedlegg:

-Fullmaktsskjema og adgangstegn
-Styrets årsinformasjon 2024
-Resultatregnskap 2024
-Revisors beretning 2024
-Driftsbudsjett 2025
-Valgkomiteens innstilling med begrunnelse
-Gjeldende vedtekter for Nedre Haug Huseierforening.

Nedre Haug Huseierforening

FULLMAKT

Jeg gir herved **(navn - bruk blokkbokstaver):** .....

(adr. – bruk blokkbokstaver): .....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening, den 29. april 2025.

....
Navn (bruk blokkbokstaver) **adresse (bruk blokkbokstaver)**

----------**klipp her**----------

Nedre Haug Huseierforening

Hver husstand er kun utstyrt med èn stemme. Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås. Det er anledning til å møte med fullmakt.

ADGANGSTEGN

til ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening, den 29. april 2025.

....
navn **adresse**

NEDRE HAUG HUSEIERFORENING

STYRETS ÅRSINFORMASJON FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling 2024 har huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Nestleder:	Styremedlem:	Styremedlem:
Finn-Ole Langø	Lars Vegard Pedersen	Christin Ottmann	Pernille Hauge

Varamedlem:	Varamedlem:
Mohammad Reza Gahsemi	Petur Kristjansson

Valgkomite 2025:
Christian Sørbye Larsen og Marius Taxt

1. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

2. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Huseierforeningen består av **56** medlemmer (huseiere), og forvalter fellesarealet for disse bestående av gårdsnummer 97 og bruksnummer 49 og 50 i Bærum kommune.
Huseierforeningens navn er Nedre Haug Huseierforening med org.nr.: 989 838 873 i Bærum kommune.

Forsikringer:
Huseiernes hus (boliger og noen redskapsboder) og Huseierforeningens fellesareal (garasjer og carporter) er forsikret i Protector Forsikring ASA v/Profinans - Polisenr: 3441598 – Forsikringsnr: 3441598-1.1.
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 E-post til: skade@abbl.no

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre Kr 10.000,-.

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

3. EIENDELER OG GJELD – OPPGAVEPLIKT TIL SKATTEETATEN

Huseierne har mottatt oppgave med oppstilling over den enkelte eiers andel av huseierforeningens gjeld og eiendeler. Dette er ikke innberettet og må derfor legges til/endres i den ferdigutfylte

skattemeldingen som kommer i mars/april.

4. SALG/UTLEIE

All utleie eventuelt salg iht paragraf **6** i vedtekter for Nedre Haug Huseierforening, skal skriftlig varsles til styret i huseierforeningen når utleie trer i kraft /salg gjennomføres.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Resultat
Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et underskudd på kr 439.835,-. Resultatet er noe dårligere enn forventet, men er stort sett i henhold til budsjettet. Det foreligger avvik på «kostnad lokaler», hvor blant annet sommer og vinterkostnader er godt over budsjett. Videre er det noe høyere kostnader tilknyttet vedlikehold enn antatt.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 732.818,-. Selskapet har en økning i disponible midler som skyldes et lånopptak til å finansiere rørfornying.
Det vises til revidert regnskap for 2024 med tilhørende kommentarer og noter.

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

6. STYREHONORAR/LØNN

Styret har ikke mottatt godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av generalforsamlingen.

7. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til huseierforeningens evne til å kunne fortsette driften.

8. ARBEIDSMILJØ

Huseierforeningen har ingen ansatte ved årets slutt.

9. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver huseierforeningen ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

10. STYREMØTER

Det er i 2023 avholdt **6** ordinære styremøter, hvor **28** saker har vært behandlet. I tillegg er det

gjennomført en vedlikeholdsbefaring på alt fellesareal og egenkontroll av felles lekeplass den 11. september.

11. ANDRE FELLES TILTAK

Det er i 2024 gjennomført huseierfest den 27. april og felles vårdugnad den 29. april.

12. LIKESTILLING

Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn som faste medlemmer, og 2 menn som varamedlemmer. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

13. OVERDRAGELSER

Det er i perioden 2024 solgt **2** eiendommer, Slalåmveien 11 C og 19 D.

14. VEDLIKEHOLD/INNKJØP OG PROSJEKTER UTFØRT I 2024

VEDLIKEHOLD - årlig	
Fellesareal mellom fortau og nr 17 A - F	Løvhekk klippes i forkant av vårdugnaden
Fellesareal mellom nr 9 og 11	Løv fra trær fjernes fra plen på fellesarealer
Bekken mellom nr 9 og 11	Sjekke at risten oppe ved nabogrensen ikker er tett
Lekeplassen v/nr 11	Rydde plassen for snø og grus mm etter vinteren
Skråning mellom nr 11 og nabo i nr 9	Løvtrær beskjæres iht forliksavtale
Alle utvendige P-plasser	Oppmerking av P-plasser
Drensgrøft ved nr 20, 22 og 24 mot nabo Jacobsen	Sjekke behov for at drensgrøft renskes for grus og slam, og drenskum tømmes. Utbedret utgraving rundt drenskum.
Alle utvendige kummer på fellesarealer	Alle kummer sjekkes og eventuelt tømmes
P-plass ved ende av garasjebygg foran nr 15 B	Eventuelt nye hull i asfalt må fikses med kaldasfalt
Innkjøring til nedre del	Utbedre hull i asfalt
Skråning mellom gjerde lekeplass og fortau frem til innkjøring nedre del	Fjerne små busker og skudd
Strøgruskasser	Sjekke behov og eventuelt påfyll av strøgrus i alle kasser v/nr 11, 15, 17, 19, 18, 21 og 22
Avløps/bunnledninger på fellesarealer	Gjennomføre rørfornying i tråd med rapport fra VAT/ABBL, på fellesanlegg fra kum utenfor den enkelte husrekke og frem til kommunalt anlegg. Slalåmveien 13, 15, 17, 19, 20, 21 og 24.
Prosjekter	
Lekeplassen ved nr 11	Ferdigstille barkbasseng med rundstokker på nytt lekeområde og dagens dobbelhuske, og så til resten av lekeplassen med gress.

15. ANDRE SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED I 2024

Styret har i 2024 blant annet også arbeidet med følgende saker:

- Lånetilbud fra Handelsbanken (ifm rørfornying på fellesarealer)
- Forberedelser til ordinær generalforsamling 2024
- Styrets arbeidsplan for vedlikehold og prosjekter
- Dialog med nabo i Slalåmveien 9 og 23 vedr trær
- Rørfornying på fellesarealer
- Parkering
- Grensepåvisning mellom Huseierforeningen Gnr 97 og Bnr 49 og naboer i Slalåmveien 5, 9 og 23
- Møte- og aktivitetsplan 2025
- Økonomirapporter.

16. PLANLAGT VEDLIKEHOLD/INNKJØP i 2025

VEDLIKEHOLD - årlig	
Fellesareal mellom fortau og nr 17 A - F	Løvhekk klippes i forkant av vårdugnaden
Fellesareal mellom nr 9 og 11	Løv fra trær fjernes fra plen på fellesarealer
Bekken mellom nr 9 og 11	Sjekke at risten oppe ved nabogrensen ikker er tett
Lekeplassen v/nr 11	Rydde plassen for snø og grus mm etter vinteren
Alle utvendige P-plasser	Oppmerking av P-plasser
Drensgrøft ved nr 20, 22 og 24 mot nabo Jacobsen	Sjekke behov for at drensgrøft renskes for grus og slam, og drenskum tømmes
Alle utvendige kummer på fellesarealer	Alle kummer sjekkes og eventuelt tømmes
Mellom lekeplass og Slalåmveien 11	Montere/demontere fartsdempere i hardgummi, på skrå over kjøreveien
Skråning mellom nr 24 og gaten	Løse steiner må fjernes
P-plass ved ende av garasjebygg foran nr 15 B	Eventuelt nye huli i asfalt må fikses med kaldasfalt
Skråning mellom gjerde lekeplass og fortau frem til innkjøring nedre del	Fjerne små busker og skudd
Strøgruskasser	Sjekke behov for påfyll av strøgrus i alle kasser v/nr 11, 15, 17, 19, 18, 21 og 22
Lekeplassen ved nr 11	Feste hengsler på sittebenk til sandkasse, og picknick bord må etterstrammes.
VEDLIKEHOLD - nye	
Tilfluktsrom i nr 17	Utbedre avvik fra El-tilsynet: Bunnskrue hovedsikring deffekt (25 Amp)
Søppelskur ved nr 21	Søppelskuret må males
Utebod/søppelskur ved lekeplassen	Boden/søppelskuret må males (maling står i tilfluktsrommet)
Beskjæring av trær mot naboer	Løvtrær beskjæres iht avtale
Vannledninger på fellesarealer	Sjekk type vannrør i alle kummer på fellesarealer og alle hovedstoppekraner til den enkelte husrekke.
Alle garasjer og carporter	Utarbeide brannteknisk tilstandsrapport.
Fellesareal ved nordenden av Slalåmveien 13 H	Gammelt blomsterbed fjernes, fylles opp med jord og såes til med gress. Steinmur repareres, eventuelt forkortes og erstattes med en skråning som såes til med gress. Gamle busker og steinheller i skråningen fjernes.
På enden av nr 13 H	Utbedre synkehull ved utvendig kum

ABBL gjennomfører 5-års vedlikeholdsbefaring i 2025.
Ingen nye prosjekter planlagt i 2025.

17. PLANLAGT VEDLIKEHOLD/INNKJØP OG PROSJEKTER I 2026 OG VIDERE FREMOVER

VEDLIKEHOLD - årlig	
Fellesareal mellom fortau og nr 17 A - F	Løvhekk klippes i forkant av vårdugnaden
Fellesareal mellom nr 9 og 11	Løv fra trær fjernes fra plen på fellesarealer
Bekken mellom nr 9 og 11	Sjekke at risten oppe ved nabogrensen ikker er tett
Lekeplassen v/nr 11	Rydde plassen for snø og grus mm etter vinteren
Drensgrøft ved nr 20, 22 og 24 mot nabo Jacobsen	Sjekke behov for at drensgrøft renskes for grus og slam, og drenskum tømmes
Alle utvendige kummer på fellesarealer	Alle kummer sjekkes og eventuelt tømmes
Mellom lekeplass og Slalåmveien 11	Montere/demontere fartsdempere i hardgummi, på skrå over kjøreveien
Skråning mellom nr 24 og gaten	Løse steiner må fjernes
P-plass ved ende av garasjebygg foran nr 15 B	Eventuelt nye hull i asfalt må fikses med kaldasfalt
Skråning mellom gjerde lekeplass og fortau frem til innkjøring nedre del	Fjerne små busker og skudd
Strøgruskasser	Sjekke behov for påfyll av strøgrus i alle kasser v/nr 11, 15, 17, 19, 18, 21 og 22
Lekeplassen ved nr 11	Feste hengsler på sittebenk til sandkasse, og picknick bord må etterstrammes.
VEDLIKEHOLD - nye tiltak	
Lekeplassen ved nr 11	Skifte sand hvert 5. år og bark etterfylles hvert 3. år.
Beskjæring av trær mot naboer	Løvtrær beskjæres
Alle utvendige P-plasser	Oppmerking av P-plasser
Vannledninger på fellesarelaer	Sjekk type vannrør i alle kummer på fellesarealer og alle hovedstoppekraner til den enkelte husrekke.
Tilfluktsrom i nr 17	Nødvendige utbedringer iht rapport fra AS Norfo gjennomføres
Gangvei foran nr 15 og mellom nr 15 og garasjebygg	Grave opp og legge ny pukk/nytt fundament, og asfaltere på nytt
Steinmur mellom fortau og nr 24	Fjerne steinmur, lage skråning som såes med plen og plante Thujahekk
Fellesareal ved nr 21 A	Fjerne buskas på fellesareal ved endevegg nr 21 A, fylle på med jord og så plenfrø på denne delen
Fellesareal ved nr 21 mot fortau	Granhekk og løvhekk fjernes, og det plantes Thujahekk
Flere steder på hele feltet	Reasfalterte gangveier, kjøreveier og parkeringsområder bør reasfalteres (flere steder må underlag graves opp først og kultes på nytt)
Alle fellesarealer	ABBL gjennomfører 5-års vedlikeholdsbefaring (sist i 2020).

Styret vil også arbeide videre med følgende prosjekter i 2026 og videre fremover:

PROSJEKTER	
Nye P-plasser ved nr 16	Etablere nye P-plasser
Garasjer og carporter	Utrede muligheter og løsninger for sanering av eksisterende carporter og garasjer
Innkjøring ved nr 22 og 24	Utrede muligheter og løsninger for slakkere stigning på innkjørsel fra Slalåmveien
Nye P-plasser ved nr 22 og 24	Utrede muligheter for å etablere nye P-plasser

Innkjøring ved nr 22 og 24	Gjennomføre anbefalte tiltak for å lage en slakkere stigning på innkjørsel fra Slalåmveien
Nye P-plasser ved nr 22 og 24	Etablere nye P-plasser
Garasjer og carporter	Innhente aksept fra aktuelle huseiere og etablere nye garasjebygg for alle eller noen huseiere

18. BEHOV FOR VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER HVOR HUSEIERNE HAR ANSVAR

Styret vil påpeke at det er behov for vedlikehold og utbedringer, hvor den enkelte huseier har felles ansvar og felles økonomisk ansvar i fellesskap med alle andre huseiere i samme husrekke og eller huseiere med eksklusiv bruksrett til samme garasjebygg eller carport.

Eksempler på dette kan være:
-Utskiftning av utvendig veggpaneler med råte, rengjøring, skraping og maling av utvendige vegger, vannbord, hjørnekasser og grunnmurer på husrekker.
-Utskiftning av utvendig veggpaneler med råte, rengjøring, skraping og maling av utvendige vegger, vannbord, hjørnekasser og grunnmurer på garasjer.
-Rengjøring, skraping og maling av reisverk/stolper og vannbord på carporter.
-Rengjøring av taker og fjerning av mose, herunder også eventuell reparasjon og utskiftning av tak, på husrekker, garasjer og carporter.
-Rengjøring av takrenner og nedløp og fjerning av løv på husrekker, garasjer og carporter.
-Utbedring/fornyelse av drenering rundt husrekker.
-Brannvern og brannvarsling i den enkelte boenhet, på felles loft i den enkelte husrekke.
-Elektrisk anlegg i den enkelte boenhet, og i garasjer/carporter. Herunder forskriftsmessig anlegg for lading av el-biler.
-Vedlikehold/utbedring/utskiftning av vann, avløpsrør og bunnledninger i den enkelte boenhet. Vær oppmerksom på at her har to og to naboer felles vann og avløpsrør mellom etasjene.
-Vedlikehold/utbedring/utskiftning av felles vann, avløpsrør og bunnledninger i grunnen under den enkelte husrekke.
-Fjerning av isdannelser og istapper i og ved takrenner på husrekker, garasjer og carporter.
-Fjerning av snø utover kritisk mengde på tak husrekker, garasjer, carporter og uteboder.
-Etterse alle beslag og pipehatter, herunder også overføring til ventilasjonsrør/lufterør og piper. Det gjøres oppmerksom på at flere huseiere har oppdaget fukt på loft, grunnet feil konstruksjon ved montering av pipehatt.

Andre tiltak utføres på dugnad av huseiere i de aktuelle husrekker:	
Utebod ved lekplassen og søppelskur nr 11 og 13	Male vannbord, hjørnekasser og vegger
Avfallsskur ved nr 21	Male vannbord, hjørnekasser og vegger
Stolper på carporter nr 16 og 18	Flere stolper på carporter er råtne og må skiftes ut. Treverk som går ned i asfalt må "frigjøres".
Vann/avløpsrør inne i alle husrekker	Bør utføre tilstandsvurdering av vann og avløpsrør felles for to og to huseiere.

Det kan bli avkortning i forsikringserstatning dersom det er sammenheng mellom skader og ikke utført forebyggende tiltak. Dette gjelder også ikke forskriftsmessig utført og bekreftede tiltak av godkjente håndverksfirmaer/entreprenører, særskilt innen våtrom, toaletter, kjøkken, VVS anlegg og elektriske anlegg.

Lommedalen, 04.03.2025

Finn-Ole Langø styreleder	Lars Vegard Pedersen styremedlem/nestleder	Christin Ottmann styremedlem	Pernille Hauge styremedlem

Resultatregnskap Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024
Inntekter				
Felleskostnader	1	1 512 672	1 454 880	1 512 888
Annen driftsinntekt	2	344 271	391 645	344 200
Sum inntekter		1 856 943	1 846 525	1 857 088
Kostnader				
Lønnskostnad	3	109 536	109 536	110 000
Kostnad lokaler	4	360 341	259 073	284 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	10 829	0
Reparasjon og vedlikehold	6	264 375	955 875	800 000
Periodisk vedlikehold	7	676 944	0	0
Annen driftskostnad	8	832 293	893 088	882 300
Sum kostnader		2 243 488	2 228 402	2 076 300
Resultat før finansielle poster		-386 545	-381 877	-219 212
Finansielle poster				
Finansinntekt	9	1 024	37 583	35 000
Finanskostnad	10	54 314	0	50 000
Sum finansielle poster		-53 290	37 583	-15 000
Årsresultat		-439 835	-344 294	-234 212

Balanse Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-1	42
Andre fordringer	11	1 372	136 984
Sum fordringer		1 371	137 026
Bankinnskudd, kasse o.l	12	762 855	412 426
Sum omløpsmidler		764 226	549 452
Sum eiendeler		764 526	549 752

Balanse Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	59 223	499 058
Sum egenkapital		59 223	499 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	673 895	0
Sum langsiktig gjeld		673 895	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242	20 699
Forskudd innbetalinger		30 768	29 995
Annen kortsiktig gjeld	16	398	0
Sum kortsiktig gjeld		31 408	50 694
Sum gjeld		705 303	50 694
Sum egenkapital og gjeld		764 526	549 752

Nedre Haug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Finn-Ole Langø
Styreleder

Pernille Hauge
Styremedlem

Christin Ottmann
Styremedlem

Lars Vegard Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens 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	1 512 672	1 454 880	1 512 888	1 558 275
Sum	**1 512 672**	**1 454 880**	**1 512 888**	**1 558 275**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innbetaling forsikring	344 271	391 645	344 200	375 837
Sum	**344 271**	**391 645**	**344 200**	**375 837**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	96 000	96 000	96 000	96 000
Arbeidsgiveravgift	13 536	13 536	14 000	14 000
Sum	**109 536**	**109 536**	**110 000**	**110 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	1 000
Lys, varme, energi	7 162	5 562	13 000	13 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	16 434	16 045	20 000	20 000
Sommer- og vinterkostnader	336 744	237 466	250 000	300 000
Sum	**360 341**	**259 073**	**284 000**	**334 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	10 829	0	0
Sum	**0**	**10 829**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 840	31 783	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	550 880	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	197 778	366 932	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	800 000	300 000
Forsikringsskadesaker	60 757	6 280	0	0
Sum	**264 375**	**955 875**	**800 000**	**300 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	30 319	0	0	0
Sum	676 944	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	103 142	103 665	98 000	120 000
Honorar for juridisk bistand	9 000	0	20 000	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	3 544	60 563	50 000	30 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 238	3 912	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	347 304	323 730	345 600	390 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	344 236	391 677	344 200	375 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	737	5 000	9 000	9 000
Eiendomskatt og festeavgift	16 850	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 242	1 042	2 000	10 000
Sum	**832 293**	**893 088**	**882 300**	**967 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	150	317	0	0
Renter plasseringskonto	874	0	0	0
Finansinntekt	0	37 266	35 000	10 000
Sum	**1 024**	**37 583**	**35 000**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	54 314	0	50 000	44 796
Sum	**54 314**	**0**	**50 000**	**44 796**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	1 372	84 891
Erstatningsmessige skader	0	52 093
Sum	**1 372**	**136 984**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	762 855	412 426
Sum	**762 855**	**412 426**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	499 058	843 352
Fra årets resultat	-439 835	-344 294
Sum annen egenkapital	59 223	499 058
Sum egenkapital	59 223	499 058

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	673 895	0
Sum	**673 895**	**0**

Det er stilt følgende pant: Igen lån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rørfornyelse
Lånenummer:	**94907073844**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	29.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	126 105
Opptak i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	**673 895**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907073844	56	12 034	673 904

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	398	0
Sum	**398**	**0**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	498 758	843 052
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-439 835	-344 294
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-126 105	0
Opptak lån	800 000	0
Årets endring disponible midler	234 060	-344 294
Disponible midler UB	732 818	498 758

Resultat og balanse med noter for Nedre Haug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Haug Huseierforening

Styreleder	Finn-Ole Langø (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Lars Vegard Pedersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Christin Ottmann (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Pernille Hauge (sign.)	08.03.2025

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 generalforsamlingen i Nedre Haug Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Haug Huseierforenings 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: IMFE2-PVLNH-QCZFY-47E0Z-QSS10-ZW6CW

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: IMFE2-PVLNH-QCZFY-47E0Z-QSS10-ZWGCW

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
2025-03-12 08:44:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IMFE2-PVLNH-QCZFY-47E0Z-QSS10-ZW6CW

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.

Budsjett 2025 127 - Nedre Haug Huseierforening

Konto	Kontonavn	Budsjett 2025
Inntekter		
3601	FELLESUTGIFTER2	1 558 275,00
3659	FORSIKRING MELLOMSTORE	6 252,00
3659	FORSIKRING SMÅ	112 200,00
3659	FORSIKRING STORE	257 385,00
8075	Finansinntekt	10 000,00
Sum inntekter		**1 944 112,00**
Kostnader		
2230	Gjeldsbrevlån	147 251,00
5330	Styrehonorar	96 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	14 000,00
6300	Leie lokale og felleskostnader	1 000,00
6340	Lys, varme, energi	13 000,00
6391	Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	20 000,00
6395	Sommer- og vinterkostnader	300 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0,00
6620	Reparasjon og vedlikehold uteområde	0,00
6640	Periodisk vedlikehold	0,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	300 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	120 000,00
6726	Honorar for juridisk bistand, ikke fradragsberetti	20 000,00
6730	Honorar for teknisk rådgivning honorar	30 000,00
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	5 000,00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	5 000,00
6980	Elektroniske fellesavtaler	390 000,00
7450	Kontingent boligbyggelaget	500,00
7500	Forsikringspremie	375 000,00
7710	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	3 000,00
7781	Kostnader for bomiljøtiltak	10 000,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	43 716,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	1 080,00
Sum kostnader		**1 903 547,00**
Sum resultat		**40 565,00**

Disponible midler		
Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld		**187 816,00**
Tilbakeføring avskrivninger		**0,00**
Opptak/avdrag langsiktig gjeld		**-147 251,00**
Endring disponible midler		**40 565,00**

Vedtekter for Nedre Haug Huseierforening

Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2001, 20.03.2002 og 11.05.2004.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2005.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2010.
Endret på ordinær generalforsamling 19.04.2016
Endret på ekstraordinær generalforsamling 12.06.2018
Endret på ordinær generalforsamling 31.08.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 26.04.2023

§ 1
Sammensetning

Nedre Haug Huseierforening består av eierne av de 56 rekkehusleiligheter til Slalåmveien i Lommedalen, som av tidligere eier, Bærumsbedriftenes Boligselskap - Lommedalen A/S, er skilt ut fra gnr. 97, bnr. 49 og 50 i Bærum og som under gnr. 97 har fått bruksnumrene 79 til og med 134.

Eierne av de nevnte 56 rekkehusleiligheter har rett og plikt til medlemskap i foreningen, og hver huseier har en stemme på foreningens generalforsamlinger.

§ 2
Formål

Huseierforeningens formål er å eie og forvalte foreningens eiendom av gnr. 97, bnr. 49 og 50, samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med huseiernes bo- og eierinteresser. Herunder hører blant annet opparbeidelse og vedlikehold av eiendommen med grøntarealer, veier, lekeplasser, felles parkeringsplasser, felles antenneanlegg, tilfluktsrom i nr. 17, andre fellesinnretninger, vann- og avløpsledninger i bakken frem til den enkelte bolig, eventuelle felles innkjøp av varer og tjenester, samt andre fellesinteresser.

§ 3
Fellesutgifter - dekning

Huseierforeningen betaler alle omkostninger til opparbeidelse, drift og vedlikehold av foreningens eiendom med veier, lekeplasser, grøntarealer, beplantning, felles antenneanlegg, tilfluktsrom i nr. 17, andre fellesinnretninger, vann- og avløpsledninger i bakken frem til den enkelte bolig, snøbrøyting og lignende, eventuelle andre felles innkjøp av varer og tjenester, samt kostnader til andre fellesinteresser.

Videre betaler Huseierforeningen forsikring av rekkehus, garasjer og carporter, for samtlige tilknyttede huseiere, strøm til tilfluktsrommet samt forretningsførersalær. Herunder også eventuelle andre felles tiltak, jfr. vedtektenes § 2.

Huseierforeningen skal innkreve et fast månedlig a konto bidrag fra huseierne til forholdsmessig dekning av fellesutgifter og eventuelle avsatte fond, basert på driftsbudsjett for de enkelte år.

Huseierforeningen skal ha et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, jf. § 2. Generalforsamlingen vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert enkelt år.

Fellesutgifter fordeles på den enkelte huseier etter følgende prinsipp: Kostnadsart A, som fordeles likt på alle huseiere, kostnadsart B, som fordeles på huseierne etter antall m² som boligen utgjør og kostnadsart C, som fordeles på huseierne etter forbruk.

Eksempel på kostnadsart A, kan være forretningsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesarealer, strøm til fellesarealer, TV-kabel grunnabonnement, snøbrøyting og strøing, med mer.
Eksempel på kostnadsart B, kan være forsikring av husrekkene og carporter/garasjer, og lign.
Eksempel på kostnadsart C, kan være internett, ekstra TV-kanaler, andre felles innkjøp av varer og tjenester og lignende. Driftsbudsjettet for det enkelte driftsår, må være spesifisert ihht dette både på inntekts- og kostnadssiden.

Fellesutgifter skal avregnes årlig ifm årsregnskapet for foreningen. Eventuelle driftsover-/underskudd skal av generalforsamlingen disponeres/dekkes inn, etter innstilling fra styret.

Foreningens styre kan pålegge huseierne dugnadsforpliktelser ved behov og/eller etter generalforsamlingsvedtak de enkelte år.

§ 4
Huseiernes plikter og rettigheter

Huseierne er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og lovlige vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Huseierne plikter å ta hensyn til sine naboer, og å følge alle offentlige lover, forskrifter, vedtekter og retningslinjer i så henseende. Herunder også for eksempel vedtekter for hundehold og forskrifter om nattero og helligdagsfred. Huseier har ansvar for at eventuell sjenanse og ulemper/fare/skader eller kostnader ikke påføres naboer, ifm støy, lukt og bruk av fellesarealer. Dette gjelder også ifm. arbeider på huseiers eiendom, eller personer og eller hus-/kjæledyr som huseier har gitt adgang til sin eiendom. Huseier plikter i sånne tilfeller å varsle alle berørte naboer i god tid før tiltak iverksettes.

Huseierne plikter å holde sin bolig med tilhørende uteareal, grøntanlegg som hekk/trær/annen vegetasjon og terrasser, gjerder og lignende forsvarlig vedlikeholdt, og dekker selv sine kostnader til dette.

Huseiere i en og samme husrekke, har felles ansvar og felles økonomisk ansvar for utvendig vedlikehold av husrekken og andre fellesanliggender. Herunder utvendig vedlikehold og reparasjoner/utbedringer/ utskiftninger av tak, takrenner, snøfangere, vegger, piper, fasader, vann/avløpsrør under husrekken frem til yttervegg mot Huseierforeningens utvendige kum, søppelstativer, postkasser, tilliggende felles grøntarealer og lignende, skal fordeles likt mellom huseierne i den/de rekken(e) det berører.

I alminnelighet skal adkomst til huseiernes eiendommer, herunder hage/terrasse, reguleres via fellesarealer.

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene, og eventuelt kildesortert etter nærmere retningslinjer fra det offentlige. Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på Isi. Forøvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

Alle utvendige bygningsmessige arbeider, herunder utskiftninger, endringer og nye montasjer av enhver art (for eksempel: skifte av farge på husvegger, montering av markiser, utvendige persienner, terrasser, garasjeport, dører, vinduer, gjerder, felles innretninger, særskilte antenner/parabol for TV, kortbølgeanlegg, walkie/talkies og lignende), samt nyplanting av hekk, store trær eller annen større beplantning, skal forelegges styret i huseierforeningen til godkjennelse senest 4 uker før tiltaket er planlagt gjennomført. Likeså skal huseier(ne) som skal gjennomføre tiltaket, innhente alle berørte naboers samtykke før søknad om tiltaket legges frem for styret.

Innbo- og løsøreforsikring må tegnes av den enkelte huseier.

§ 5
Parkering og bruk av garasje/carport

Huseierne har eksklusiv bruksrett til, samt ansvar for vedlikehold av, den garasje/carport som følger huset og disponeres av huseieren.

Kostnadene til vedlikehold og reparasjoner/utbedringer/utskiftninger av garasjens/carportens tak, vegger, porter, takrenner og lignende skal fordeles likt mellom huseierne det berører.

Garasje/carport skal brukes til parkering av biler og andre kjøretøy, og annen bruk som hindrer parkering av bil over lengre tidsrom er ikke tillatt. Det skal ikke lagres ting i garasjen som hindrer parkering.

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på de dertil anviste plasser. Det er forbudt å parkere lastebiler og andre større biler, utover nødvendig tid for av-/pålessing, som krever plass utover ett oppmerket felt på boligområdets parkeringsplasser. Bil uten skilter, hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid. Tomgangskjøring og rusing av motorer er ikke tillatt. Reparasjoner og vedlikehold av motorkjøretøyer og lignende må ikke finne sted på huseierforeningens fellesarealer. Vasking og lignende av biler må bare finne sted på dertil egnede plasser.

Avskiltede kjøretøyer kan ikke parkeres på fellesparkering.

Biler på merket parkeringsplass skal ha synlig parkeringsoblat (egne private oblater) nederst på frontruten på førersiden av bilen. Oblat til biler som skal parkeres på fellesparkering utleveres av styret.

Ved snøfall skal biler stå inne i garasjene eller flyttes på fellesparkering. Dersom en bil er til hinder for snørydding, kan styret bestille borttauing for eiers regning og risiko.

Korte stopp for av-/påstigning og/eller lasting/lossing i stikkveiene tillates i tidsrommet 07.00 – 23.00. Det skal være synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Det er den enkelte beboers ansvar å gjøre seg kjent med bestemmelsene samt informere gjester/besøkende/håndverkere om disse.

Strømkabel til utendørs stikkontakt til bruk for lading av el-biler skal tas fra huseiers sikringsskap i egen boligenhet og graves ned frem til carport eller garasje. Luftstrekk er ikke tillatt. Utendørs ladestikkontakt kan også monteres på husets yttervegg i tilknytning til carport eller i garasje.
Utendørs ladestikkontakt til lading av elbiler skal monteres av godkjent elektroentreprenør, og skal være iht anbefalt standard for ladestikkontakter for El-biler med sikring mot varmegang. Vanlige utendørs stikkontakter skal ikke brukes til lading av El-biler. Disse er ikke utstyrt med sikring mot varmegang, og er således mer brannfarlige når de benyttes til å lade El-biler. Huseier skal fremlegge dokumentasjon med bekreftelse fra el-installatør, at monteringen av ladestikkontakten er i henhold til gjeldende lover, forskrifter og faglige standarder for lading av El-biler.»

§ 6
Utleie og salg

Dersom en huseier leier ut eller selger sin bolig og sin eksklusive bruksrett til garasjeplass/ carport, forplikter vedkommende leieboer/ny eier seg til å følge foreningens vedtekter og vedtak forøvrig fattet av generalforsamlingen og styret i Huseierforeningen. Likeså er huseier forpliktet til å informere leieboer/ny eier om dette.

Dersom huseier ikke disponerer bil og ønsker å leie ut sin eksklusive bruksrett til garasje/ carport, skal huseiere i Nedre Haug Huseierforening ha fortrinnsrett til leie. Garasje/carport tillates ikke utleid som lagerplass.

All utleie eventuelt salg ihht denne paragraf, skal skriftlig varsles til styret i huseierforeningen når utleie trer i kraft /salg gjennomføres.

§ 7
Mislighold

Hvis en huseier i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor Huseierforeningen ihht. vedtektene, og forholdet fortsetter etter at det skriftlig er påtalt av styret, kan styret sette i verk nødvendige tiltak for huseiers kostnad. I slike tilfeller kan styret tillegge kostnadene huseiers andel av felleskostnader, eventuelt fordelt over tid med månedlige avdrag avhengig av kostnadens størrelse, etter inngått avtale med huseier.

§ 8
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre som består av leder og 3 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer, som alle velges blant huseierne på ordinær eller ekstraordinær

generalforsamling. De sistnevnte har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett med mindre det foreligger styreforfall.

Styremedlemmer velges for 2 år (første gang velges et styremedlem bare for et år). De 2 varamedlemmene velges for et år.

§ 9
Nærmere om styrets arbeid

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og alle tre stemmer for. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Huseierforeningen.

Styret ansetter forretningsfører som sammen med styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med foreningens vedtekter og generalforsamlingens vedtak, herunder innkreving av månedlige bidrag i samsvar med § 3.

Styret har ansvaret for at det føres regnskap som følger kalenderåret og at huseierforeningen for øvrig drives i tråd med vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret skal legge frem for generalforsamlingen til vedtak, forslag til årsoppgjør for foregående år og arbeidsplan med budsjett for kommende år.
Styret kan også ved behov bistå og finne frem til løsninger på eventuelle tvister mellom huseiere i foreningen.

§ 10
Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.

Hvert år innen utgangen av april, med minst 14 dagers varsel, skal styret skriftlig innkalle huseierne til ordinær generalforsamling, som hvis ikke annet bestemmes av de fremmøtte, skal ledes av styrets leder. Med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap, revisors beretning, driftsbudsjett, valgkomiteens forslag til valg, samt eventuelle andre forslag til saker fra styret eller huseierne.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsinformasjon
2. Regnskap, herunder forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Revisors beretning
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styre, varamenn, revisor samt eventuelt fastsettelse av vederlag til disse
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel, når det kreves av styret, revisor og/eller minst 10 % av huseierne. De som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilken sak(er) de ønsker skal behandles.

Saker som en huseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist som styret fastsetter og meddeler.

Det er anledning til å møte med fullmektig på generalforsamling. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter.

Alle vedtak i generalforsamling fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntak av vedtak som nevnt i §§ 7, 11 og 12.

§ 11
Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 12
Oppløsning

Til oppløsning av Huseierforeningen kreves vedtak i 2 påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom og i den siste generalforsamling med minst ¾ av de avgitte stemmer.

§ 13
Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. I den utstrekning de ikke står i motstrid med disse vedtekter, skal aksjelovens eller eventuelt sameielovens bestemmelser være gjeldende for Huseierforeningen så langt de passer.

Styret kan ved behov bistå og forsøke å finne frem til løsninger på eventuelle tvister mellom huseiere i foreningen.

Huseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Finn-Ole Langø ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 14 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristin Eidem Fostervold ble valgt til å medundertegne protokollen.

Aslak Liestøl ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 96.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Finn-Ole Langø, på valg

Vedtak:
Finn-Ole Langø ble gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Lars Vegard Pedersen, ikke på valg

Christin Ottmann, på valg

Pernille Sofie Hauge, på valg

Vedtak:
Iselin Nervik Lund ble valgt for 2 år.

Mohammad Reza Gahsemi ble valgt for 2 år.

Petur Kristjansson ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Mohammad Reza Gahsemi, på valg

Petur Krisjansson, på valg

Vedtak:
Uzair Najeeb Mughal ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomité gjenvelges.

Vedtak:
Christian Sørbye Larsen ble gjenvalgt for 1 år.

Marius Taxt ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Nedre Haug Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn-Ole Langø (sign.)	11.05.2025
Protokollvitne	Kristin Eidem Fostervold (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Aslak Liestøl (sign.)	11.05.2025

Vedtekter for Nedre Haug Huseierforening

Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2001, 20.03.2002 og 11.05.2004.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2005.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2010.
Endret på ordinær generalforsamling 19.04.2016
Endret på ekstraordinær generalforsamling 12.06.2018
Endret på ordinær generalforsamling 31.08.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 26.04.2023

§ 1
Sammensetning

Nedre Haug Huseierforening består av eierne av de 56 rekkehusleiligheter til Slalåmveien i Lommedalen, som av tidligere eier, Bærumsbedriftenes Boligselskap - Lommedalen A/S, er skilt ut fra gnr. 97, bnr. 49 og 50 i Bærum og som under gnr. 97 har fått bruksnumrene 79 til og med 134.

Eierne av de nevnte 56 rekkehusleiligheter har rett og plikt til medlemskap i foreningen, og hver huseier har en stemme på foreningens generalforsamlinger.

§ 2
Formål

Huseierforeningens formål er å eie og forvalte foreningens eiendom av gnr. 97, bnr. 49 og 50, samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med huseiernes bo- og eierinteresser. Herunder hører blant annet opparbeidelse og vedlikehold av eiendommen med grøntarealer, veier, lekeplasser, felles parkeringsplasser, felles antenneanlegg, tilfluktsrom i nr. 17, andre fellesinnretninger, vann- og avløpsledninger i bakken frem til den enkelte bolig, eventuelle felles innkjøp av varer og tjenester, samt andre fellesinteresser.

§ 3
Fellesutgifter - dekning

Huseierforeningen betaler alle omkostninger til opparbeidelse, drift og vedlikehold av foreningens eiendom med veier, lekeplasser, grøntarealer, beplantning, felles antenneanlegg, tilfluktsrom i nr. 17, andre fellesinnretninger, vann- og avløpsledninger i bakken frem til den enkelte bolig, snøbrøyting og lignende, eventuelle andre felles innkjøp av varer og tjenester, samt kostnader til andre fellesinteresser.

Videre betaler Huseierforeningen forsikring av rekkehus, garasjer og carporter, for samtlige tilknyttede huseiere, strøm til tilfluktsrommet samt forretningsførersalær. Herunder også eventuelle andre felles tiltak, jfr. vedtektenes § 2.

Huseierforeningen skal innkreve et fast månedlig a konto bidrag fra huseierne til forholdsmessig dekning av fellesutgifter og eventuelle avsatte fond, basert på driftsbudsjett for de enkelte år.

Huseierforeningen skal ha et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, jf. § 2. Generalforsamlingen vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert enkelt år.

Fellesutgifter fordeles på den enkelte huseier etter følgende prinsipp: Kostnadsart A, som fordeles likt på alle huseiere, kostnadsart B, som fordeles på huseierne etter antall m² som boligen utgjør og kostnadsart C, som fordeles på huseierne etter forbruk.

Eksempel på kostnadsart A, kan være forretningsførsel, revisjon, vedlikehold av fellesarealer, strøm til fellesarealer, TV-kabel grunnabonnement, snøbrøyting og strøing, med mer. Eksempel på kostnadsart B, kan være forsikring av husrekkene og carporter/garasjer, og lign. Eksempel på kostnadsart C, kan være internett, ekstra TV-kanaler, andre felles innkjøp av varer og tjenester og lignende. Driftsbudsjettet for det enkelte driftsår, må være spesifisert ihht dette både på inntekts- og kostnadssiden.

Fellesutgifter skal avregnes årlig ifm årsregnskapet for foreningen. Eventuelle driftsover-/underskudd skal av generalforsamlingen disponeres/dekkes inn, etter innstilling fra styret.

Foreningens styre kan pålegge huseierne dugnadsforpliktelser ved behov og/eller etter generalforsamlingsvedtak de enkelte år.

§ 4
Huseiernes plikter og rettigheter

Huseierne er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og lovlige vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Huseierne plikter å ta hensyn til sine naboer, og å følge alle offentlige lover, forskrifter, vedtekter og retningslinjer i så henseende. Herunder også for eksempel vedtekter for hundehold og forskrifter om nattero og helligdagsfred. Huseier har ansvar for at eventuell sjenanse og ulemper/fare/skader eller kostnader ikke påføres naboer, ifm støy, lukt og bruk av fellesarealer. Dette gjelder også ifm. arbeider på huseiers eiendom, eller personer og eller hus-/kjæledyr som huseier har gitt adgang til sin eiendom. Huseier plikter i sånne tilfeller å varsle alle berørte naboer i god tid før tiltak iverksettes.

Huseierne plikter å holde sin bolig med tilhørende uteareal, grøntanlegg som hekk/trær/annen vegetasjon og terrasser, gjerder og lignende forsvarlig vedlikeholdt, og dekker selv sine kostnader til dette.

Huseiere i en og samme husrekke, har felles ansvar og felles økonomisk ansvar for utvendig vedlikehold av husrekken og andre fellesanliggender. Herunder utvendig vedlikehold og reparasjoner/utbedringer/ utskiftninger av tak, takrenner, snøfangere, vegger, piper, fasader, vann/avløpsrør under husrekken frem til yttervegg mot Huseierforeningens utvendige kum, søppelstativer, postkasser, tilliggende felles grøntarealer og lignende, skal fordeles likt mellom huseierne i den/de rekken(e) det berører.

I alminnelighet skal adkomst til huseiernes eiendommer, herunder hage/terrasse, reguleres via fellesarealer.

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene, og eventuelt kildesortert etter nærmere retningslinjer fra det offentlige. Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på Isi. Forøvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

Alle utvendige bygningsmessige arbeider, herunder utskiftninger, endringer og nye montasjer av enhver art (for eksempel: skifte av farge på husvegger, montering av markiser, utvendige persienner, terrasser, garasjeport, dører, vinduer, gjerder, felles innretninger, særskilte antenner/parabol for TV, kortbølgeanlegg, walkie/talkies og lignende), samt nyplanting av hekk, store trær eller annen større beplantning, skal forelegges styret i huseierforeningen til godkjennelse senest 4 uker før tiltaket er planlagt gjennomført. Likeså skal huseier(ne) som skal gjennomføre tiltaket, innhente alle berørte naboers samtykke før søknad om tiltaket legges frem for styret.

Innbo- og løsøreforsikring må tegnes av den enkelte huseier.

§ 5
Parkering og bruk av garasje/carport

Huseierne har eksklusiv bruksrett til, samt ansvar for vedlikehold av, den garasje/carport som følger huset og disponeres av huseieren.

Kostnadene til vedlikehold og reparasjoner/utbedringer/utskiftninger av garasjens/carportens tak, vegger, porter, takrenner og lignende skal fordeles likt mellom huseierne det berører.

Garasje/carport skal brukes til parkering av biler og andre kjøretøy, og annen bruk som hindrer parkering av bil over lengre tidsrom er ikke tillatt. Det skal ikke lagres ting i garasjen som hindrer parkering.

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på de dertil anviste plasser. Det er forbudt å parkere lastebiler og andre større biler, utover nødvendig tid for av-/pålessing, som krever plass utover ett oppmerket felt på boligområdets parkeringsplasser. Bil uten skilter, hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid. Tomgangskjøring og rusing av motorer er ikke tillatt. Reparasjoner og vedlikehold av motorkjøretøyer og lignende må ikke finne sted på huseierforeningens fellesarealer. Vasking og lignende av biler må bare finne sted på dertil egnede plasser.

Avskiltede kjøretøyer kan ikke parkeres på fellesparkering.

Biler på merket parkeringsplass skal ha synlig parkeringsoblat (egne private oblater) nederst på frontruten på førersiden av bilen. Oblat til biler som skal parkeres på fellesparkering utleveres av styret.

Ved snøfall skal biler stå inne i garasjene eller flyttes på fellesparkering. Dersom en bil er til hinder for snørydding, kan styret bestille borttauing for eiers regning og risiko.

Korte stopp for av-/påstigning og/eller lasting/lossing i stikkveiene tillates i tidsrommet 07.00 – 23.00. Det skal være synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Det er den enkelte beboers ansvar å gjøre seg kjent med bestemmelsene samt informere gjester/besøkende/håndverkere om disse.

Strømkabel til utendørs stikkontakt til bruk for lading av el-biler skal tas fra huseiers sikringsskap i egen boligenhet og graves ned frem til carport eller garasje. Luftstrekk er ikke tillatt. Utendørs ladestikkontakt kan også monteres på husets yttervegg i tilknytning til carport eller i garasje.
Utendørs ladestikkontakt til lading av elbiler skal monteres av godkjent elektroentreprenør, og skal være iht anbefalt standard for ladestikkontakter for El-biler med sikring mot varmegang. Vanlige utendørs stikkontakter skal ikke brukes til lading av El-biler. Disse er ikke utstyrt med sikring mot varmegang, og er således mer brannfarlige når de benyttes til å lade El-biler. Huseier skal fremlegge dokumentasjon med bekreftelse fra el-installatør, at monteringen av ladestikkontakten er i henhold til gjeldende lover, forskrifter og faglige standarder for lading av El-biler.»

§ 6
Utleie og salg

Dersom en huseier leier ut eller selger sin bolig og sin eksklusive bruksrett til garasjeplass/ carport, forplikter vedkommende leieboer/ny eier seg til å følge foreningens vedtekter og vedtak forøvrig fattet av generalforsamlingen og styret i Huseierforeningen. Likeså er huseier forpliktet til å informere leieboer/ny eier om dette.

Dersom huseier ikke disponerer bil og ønsker å leie ut sin eksklusive bruksrett til garasje/ carport, skal huseiere i Nedre Haug Huseierforening ha fortrinnsrett til leie. Garasje/carport tillates ikke utleid som lagerplass.

All utleie eventuelt salg ihht denne paragraf, skal skriftlig varsles til styret i huseierforeningen når utleie trer i kraft /salg gjennomføres.

§ 7
Mislighold

Hvis en huseier i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor Huseierforeningen ihht. vedtektene, og forholdet fortsetter etter at det skriftlig er påtalt av styret, kan styret sette i verk nødvendige tiltak for huseiers kostnad. I slike tilfeller kan styret tillegge kostnadene huseiers andel av felleskostnader, eventuelt fordelt over tid med månedlige avdrag avhengig av kostnadens størrelse, etter inngått avtale med huseier.

§ 8
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre som består av leder og 3 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer, som alle velges blant huseierne på ordinær eller ekstraordinær

generalforsamling. De sistnevnte har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett med mindre det foreligger styreforfall.

Styremedlemmer velges for 2 år (første gang velges et styremedlem bare for et år). De 2 vara-medlemmene velges for et år.

§ 9
Nærmere om styrets arbeid

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og alle tre stemmer for. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner Huseierforeningen.

Styret ansetter forretningsfører som sammen med styret forestår den daglige drift av Huseierforeningen i samsvar med foreningens vedtekter og generalforsamlingens vedtak, herunder innkreving av månedlige bidrag i samsvar med § 3.

Styret har ansvaret for at det føres regnskap som følger kalenderåret og at huseierforeningen for øvrig drives i tråd med vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret skal legge frem for generalforsamlingen til vedtak, forslag til årsoppgjør for foregående år og arbeidsplan med budsjett for kommende år.
Styret kan også ved behov bistå og finne frem til løsninger på eventuelle tvister mellom huseiere i foreningen.

§ 10
Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.

Hvert år innen utgangen av april, med minst 14 dagers varsel, skal styret skriftlig innkalle huseierne til ordinær generalforsamling, som hvis ikke annet bestemmes av de fremmøtte, skal ledes av styrets leder. Med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap, revisors beretning, driftsbudsjett, valgkomiteens forslag til valg, samt eventuelle andre forslag til saker fra styret eller huseierne.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsinformasjon
2. Regnskap, herunder forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Revisors beretning
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styre, varamenn, revisor samt eventuelt fastsettelse av vederlag til disse
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel, når det kreves av styret, revisor og/eller minst 10 % av huseierne. De som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilken sak(er) de ønsker skal behandles.

Saker som en huseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det innen den frist som styret fastsetter og meddeler.

Det er anledning til å møte med fullmektig på generalforsamling. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter.

Alle vedtak i generalforsamling fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntak av vedtak som nevnt i §§ 7, 11 og 12.

§ 11
Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 12
Oppløsning

Til oppløsning av Huseierforeningen kreves vedtak i 2 påfølgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom og i den siste generalforsamling med minst ¾ av de avgitte stemmer.

§ 13
Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og en huseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. I den utstrekning de ikke står i motstrid med disse vedtekter, skal aksjelovens eller eventuelt sameielovens bestemmelser være gjeldende for Huseierforeningen så langt de passer.

Styret kan ved behov bistå og forsøke å finne frem til løsninger på eventuelle tvister mellom huseiere i foreningen.

Huseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Finn-Ole Langø ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt(er), totalt 14 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristin Eidem Fostervold ble valgt til å medundertegne protokollen.

Aslak Liestøl ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 96.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Finn-Ole Langø, på valg

Vedtak:
Finn-Ole Langø ble gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Lars Vegard Pedersen, ikke på valg

Christin Ottmann, på valg

Pernille Sofie Hauge, på valg

Vedtak:
Iselin Nervik Lund ble valgt for 2 år.

Mohammad Reza Gahsemi ble valgt for 2 år.

Petur Kristjansson ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Mohammad Reza Gahsemi, på valg

Petur Krisjansson, på valg

Vedtak:
Uzair Najeeb Mughal ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomité gjenvelges.

Vedtak:
Christian Sørbye Larsen ble gjenvalgt for 1 år.

Marius Taxt ble gjenvalgt for 1 år.

Protokoll for Nedre Haug Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn-Ole Langø (sign.)	11.05.2025
Protokollvitne	Kristin Eidem Fostervold (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Aslak Liestøl (sign.)	11.05.2025

Nedre Haug Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

Ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening - Tirsdag 29.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Nedre Haug Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Nedre Haug Huseierforening

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Finn Ole Langø

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christian Gulaker Pedersen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Det velges 2 til å undertegne 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.

Styret får kr 96.000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak:

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Finn-Ole Langø
Styremedlem, Lars Vegard Pedersen
Styremedlem, Pernille Hauge
Styremedlem, Christin Ottmann
Varamedlem, Mohammad Reza Ghasemi
Varamedlem, Petur Kristjansson

6.1 Valg av styreleder

Finn-Ole Langø, på valg

Forslag til vedtak: Finn-Ole Langø tar gjenvalg for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Lars Vegard Pedersen, ikke på valg

Christin Ottmann, på valg

Pernille Sofie Hauge, på valg

Forslag til vedtak: Iselin Nervik Lund velges for 2 år.

Mohammad Reza Gahsemi velges for 2 år.

Petur Kristjansson velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Mohammad Reza Gahsemi, på valg

Petur Krisjansson, på valg

Forslag til vedtak: Uzair Najeeb Mughal velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomité gjenvelges.

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

Med vennlig hilsen
Nedre Haug Huseierforening
Styret

Nedre Haug Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Finn-Ole Langø, Slalåmveien 15 C
Styremedlem, Lars Vegard Pedersen, Slalåmveien 16 C
Styremedlem, Pernille Hauge, Slalåmveien 11 C
Styremedlem, Christin Ottmann, SLALÅMVEIEN 13 B
Varamedlem, Mohammad Reza Ghasemi, Slalåmveien 11 B
Varamedlem, Petur Kristjansson, Slalåmveien 18 B

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 56 medlemmer. Selskapets navn er Nedre Haug Huseierforening med org.nr.: 989838873 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441598

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.

Nedre Haug Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr XXXX

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Kommende 5-års periode

Styret i Nedre Haug Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 512 672	1 454 880	1 512 888	1 558 275
Annen driftsinntekt	2	344 271	391 645	344 200	375 837
Sum inntekter		1 856 943	1 846 525	1 857 088	1 934 112
Kostnader					
Lønnskostnad	3	109 536	109 536	110 000	110 000
Kostnad lokaler	4	360 341	259 073	284 000	334 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	10 829	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	264 375	955 875	800 000	300 000
Periodisk vedlikehold	7	676 944	0	0	0
Annen driftskostnad	8	832 293	893 088	882 300	967 500
Sum kostnader		2 243 488	2 228 402	2 076 300	1 711 500
Resultat før finansielle poster		-386 545	-381 877	-219 212	222 612
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	1 024	37 583	35 000	10 000
Finanskostnad	10	54 314	0	50 000	44 796
Sum finansielle poster		-53 290	37 583	-15 000	-34 796
Årsresultat		-439 835	-344 294	-234 212	187 816

Balanse Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		-1	42
Andre fordringer	11	1 372	136 984
Sum fordringer		1 371	137 026
Bankinnskudd, kasse o.l	12	762 855	412 426
Sum omløpsmidler		764 226	549 452
Sum eiendeler		764 526	549 752

Balanse Nedre Haug Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	59 223	499 058
Sum egenkapital		59 223	499 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	673 895	0
Sum langsiktig gjeld		673 895	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		242	20 699
Forskudd innbetalinger		30 768	29 995
Annen kortsiktig gjeld	16	398	0
Sum kortsiktig gjeld		31 408	50 694
Sum gjeld		705 303	50 694
Sum egenkapital og gjeld		764 526	549 752

Nedre Haug Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Finn-Ole Langø Styreleder	Pernille Hauge Styremedlem	Christin Ottmann Styremedlem

Lars Vegard Pedersen
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 huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens 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	1 512 672	1 454 880	1 512 888	1 558 275
Sum	**1 512 672**	**1 454 880**	**1 512 888**	**1 558 275**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innbetaling forsikring	344 271	391 645	344 200	375 837
Sum	**344 271**	**391 645**	**344 200**	**375 837**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	96 000	96 000	96 000	96 000
Arbeidsgiveravgift	13 536	13 536	14 000	14 000
Sum	**109 536**	**109 536**	**110 000**	**110 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 000	1 000
Lys, varme, energi	7 162	5 562	13 000	13 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	16 434	16 045	20 000	20 000
Sommer- og vinterkostnader	336 744	237 466	250 000	300 000
Sum	**360 341**	**259 073**	**284 000**	**334 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	10 829	0	0
Sum	**0**	**10 829**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 840	31 783	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	550 880	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	197 778	366 932	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	800 000	300 000
Forsikringsskadesaker	60 757	6 280	0	0
Sum	**264 375**	**955 875**	**800 000**	**300 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	30 319	0	0	0
Sum	676 944	0	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	103 142	103 665	98 000	120 000
Honorar for juridisk bistand	9 000	0	20 000	20 000
Honorar for teknisk rådgivning	3 544	60 563	50 000	30 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 238	3 912	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	347 304	323 730	345 600	390 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	344 236	391 677	344 200	375 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	737	5 000	9 000	9 000
Eiendomskatt og festeavgift	16 850	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 242	1 042	2 000	10 000
Sum	**832 293**	**893 088**	**882 300**	**967 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	150	317	0	0
Renter plasseringskonto	874	0	0	0
Finansinntekt	0	37 266	35 000	10 000
Sum	**1 024**	**37 583**	**35 000**	**10 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	54 314	0	50 000	44 796
Sum	**54 314**	**0**	**50 000**	**44 796**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	1 372	84 891
Erstatningsmessige skader	0	52 093
Sum	**1 372**	**136 984**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	762 855	412 426
Sum	**762 855**	**412 426**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	499 058	843 352
Fra årets resultat	-439 835	-344 294
Sum annen egenkapital	59 223	499 058
Sum egenkapital	59 223	499 058

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	673 895	0
Sum	**673 895**	**0**

Det er stilt følgende pant: Igen lån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rørfornyelse
Lånenummer:	**94907073844**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	29.01.2029
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	126 105
Opptak i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	**673 895**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907073844	56	12 034	673 904

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	398	0
Sum	**398**	**0**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	498 758	843 052
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-439 835	-344 294
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-126 105	0
Opptak lån	800 000	0
Årets endring disponible midler	234 060	-344 294
Disponible midler UB	732 818	498 758

Resultat og balanse med noter for Nedre Haug Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Haug Huseierforening

Styreleder	Finn-Ole Langø (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Lars Vegard Pedersen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Christin Ottmann (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Pernille Hauge (sign.)	08.03.2025

HUSORDENSREGLER

for

NEDRE HAUG HUSEIERFORENING
Lommedalen

§ 1

I leiligheten skal det være nattero mellom kl. 2300 og kl. 0600. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 2300, skal innehaveren av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

§ 2

Huseiere som ikke allerede ved innflytting på boligfeltet har hund og katt eller andre dyr, må søke styret om tillatelse til ethvert dyrehold. Tillatelse forutsetter at eieren underskriver "erklæring om dyrehold" og etterlever de bestemmelser som der er inntatt.

§ 3

Hver eier har ansvaret for at det grøntanlegg (have) som naturlig hører til hans bolig, holdes ved like. Dersom boligen er en endeleilighet, har eieren rett til å disponere og plikt til å holde ved like grøntanlegget (haven) foran husets gavl med blant annet plenklipping og løvraking. Dog må det gis passasjemulighet for husets øvrige beboere til sine haver (plener). Dersom eieren av endeleiligheten ikke kommer til enighet med de øvrige huseiere om arrangement av passasjemulighet, blir de nødvendige regler i så måte å sette opp av styret.

§ 4

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå hverdager i tiden kl. 0700 - kl. 2100. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk. Lufting og tørking må ikke finne sted etter kl. 1700 på dager før helligdager. Balkonger og vinduer må ikke brukes til tørking eller banking av tøy eller sengeklær.

§ 5

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelkassene. Alt annet avfall skal huseierne fjerne på egen bekostning, f.eks. ved levering på ISI. Forøvrig må huseierne rette seg etter gjeldende regler for søppelavhenting.

§ 6

Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på de dertil anviste plasser. Det er forbudt å parkere lastebiler og andre større biler som krever plass utover **ett** oppmerket felt på boligområdets parkeringsplasser. Bil uten skilter, hensatt på felles parkeringsplass, må fjernes innen rimelig tid. Tomgangskjøring og rusing av motorer, reparasjoner m.m. må ikke finne sted i boligområdet. Vasking av biler må bare finne sted på plasser foran garasjer og parkeringsplasser.

§ 7

Eierne må selv sørge for snørydding av stikkveier m.m. fra hovedvei. Dersom man ikke blir enige om en ordning, kan styret påta seg å administrere en ordning med snørydding, slik at omkostningene utlignes på beboerne.

§ 8

Husordensreglene kan endres av styret etter behov.

(15. september 1992)

5. juli 1968.

445-67. TO/UE. Bilag 19.

Bærumbedriftenes Boligselskap
Dronningensgt. 28,
O S L O 1.

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
O S L O 3.

Gnr. 92, bnr. 2, parsell nr. 5 og 6 av Haug.

En viser til brev av 18. juni d.å. fra sivilingeniør Knut Konrad-Hansen om brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.
Ved besiktigelsen 3. juli hadde en følgende å bemerke:

1. tinglyst erklæring må sendes bygningsvesenet om at rekkehusene på tomtene 4, 5, 6, 7, 8 og 9 har bruksrett til felles tilfluktsrom i rekkehus nr. 7, jfr. approbasjonsbetingelsene av 21. september 1967.

2. Erklæring fra kommuneingeniøren må foreligge om at vei, vann og kloakk er tilfredsstillende opparbeidet, jfr. approbasjonsbetingelsene av 21. september 1967.

3. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrets vedtak av 25. april 1967.

Attest fra vannverket/feiermester foreligger ennå ikke.

Ferdigattest vil bli meddelt når forannevnte betingelser er etterkommet.

For bygningssjefen

M. Audun Standnes.

Torstein Olsen.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

30/9-69.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Haug. 445-67.

97 40 5 29/9-69.

Nybygg.

Rekkehus.

Bærumsbedr. Boligselskap. v/adv. T. Böhler, Dronningensgt. 28, OSLO.

A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo.3.

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1960395

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 29.09.1966 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KRYDSBY OG HAUG

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 3
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet.

§ 4
Bygningsrådet kan kreve innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,8 m høyt og utføres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 6
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

§ 7
Parsell betegnet I tillates utnyttet til forretningsbygg etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 8
Boligstrøkene skal bebygges med rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

§ 9
Parsellen A17, B6, B20, C8 tillates ikke bebygd før bestående bebyggelse er fjernet.

§ 10
Gesimshøyden for bolighus i 2 og 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 4 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 11

Rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 12
For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 13
Villatomter kan bebygges med inntil 13% av tomtens nettoareal medregnet garasje.

§ 14
På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealer (barnehagehus o.l.).

§ 15
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse bestemmelser.

§ 16
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

oooOOOooo

Reguleringsplan for Ny vannforsyningstunnel Holsfjorden-Oslo - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017018
Saksnummer: 17/23324
Dokument: 4472110

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for overføringstunnel for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner mellom Holsfjorden og Oslo.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 2.2 For innendørs støy knyttet til strukturlyd fra etablering av tunneler skal tabell 6 i kapittel 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn. For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	70	50

§ 2.3 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for anlegg- og riggområder, herunder marksikring.

§ 2.4 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for miljøoppfølging. Plan for miljøoppfølging skal blant annet

stille krav til maksimal innlekkasje av grunnvann til fjellanlegget.

§ 2.5 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for varsling og informasjon. Plan for varsling og informasjon skal redegjøre for rutiner for kommunikasjon med naboer og andre berørte i anleggsfase.

§ 2.6 Ved søknad om tillatelse til råvannstunnel eller andre tilhørende tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2 skal det foreligge plan for tilbakeføring av anlegg- og riggområder.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Vannforsyningsanlegg, felt BVF1-2 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.1 I felt BVF1-2 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

Angitt bebyggelse- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA1 (vertikalnivå 1, under terreng)

§ 3.2 Bebyggelse og anlegg, vannforsyningsanlegg (1541) er kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bane (2020) i ulike horisontalnivåer. I felt BAA1 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og bane med tilhørende funksjoner som nisjer, tekniske bygg og bergsikringstiltak.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Annen sikringssone (H190)

§ 4.1 Innenfor sikringssone H190_1 tillates det ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av eier av vannforsyningsanlegget.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til mellomlagring av masser fra driving av tunneler for ny vannforsyning til Oslo kommune. I det inngår lagerplass, kjøreareal, sedimenteringsbasseng for overvann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av midlertidige terrengendringer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For utslipp av støv, utslipp til vann og støy skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og

opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet skal Franzefoss få drive sin virksomhet uhindret. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 1 og #3. Transportveien kan flyttes innen området, slik at den til enhver tid ivaretar begges behov. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde med formål massetransport. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke andre inngrep enn vedlikehold av eksisterende vei. Franzefoss skal få drive sin virksomhet uhindret innenfor bestemmelsesområdet. Franzefoss plikter å tilrettelegge for effektiv transport av masser mellom bestemmelsesområde # 2 og #4. For utslipp av støv og støy knyttet til transport av tunnelmasser skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Områdene tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for tunneldrivevann og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslag til råvannstunnel og midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og anlegg og riggområder skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn. For utslipp av støv skal bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap. 30 Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel legges til grunn.

§ 5.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 (vertikalnivå 2, på terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg og parkeringsareal. For støy fra etablering av tverrslagstunnel og fra anlegg og riggområdet skal støygrenser gitt i T-1442 kap. 4 legges til grunn.

§ 5.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates ikke flatehogst eller terrenginngrep i området. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 (vertikalnivå 2, på terreng) skal det være en vegetasjonsskjerm. Det tillates etablert kjørbar forbindelse mellom mellomlageret (#1) og steinbruddet (#2) innenfor området. Flatehogst tillates ikke. Skogen skal skjøttes slik at det opprettholdes en frisk granskog. Bestemmelsesområdet er midlertidig og opphører senest fem år etter at anlegget er ferdigstilt.

§ 5.8 Innenfor bestemmelsesområde #8 (vertikalnivå 1, under terreng) er det tillatt med anlegg- og riggområde for tiltakene. Anlegg- og riggområdet er midlertidig og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til transport til/fra til råvannstunnel og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates etablering av tverrslagstunnel til råvannstunnelen.

Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid

§ 6.1 Før oppstart av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann- og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

§ 6.2 Før oppstart av tunnelarbeid med tverrslag på Steinshøgda, skal det foreligge en avtale med Franzefoss om mottak og mellomlagring av alle gjenbrukbare masser. Disse massene skal mellomlagres og behandles innen reguleringsområdet.

Før ferdigattest

§ 6.3 Før det gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BVF1 eller BVF2, og senest 6 måneder før vanntunnelen tas i bruk, skal alle tilhørende midlertidige anlegg- og riggområder være tilbakeført etter godkjent plan, jf. § 2.8. Unntaket er bestemmelsesområde #1, #6 og #7 hvor frist for tilbakeføring er fem år etter avsluttet anleggsarbeid.

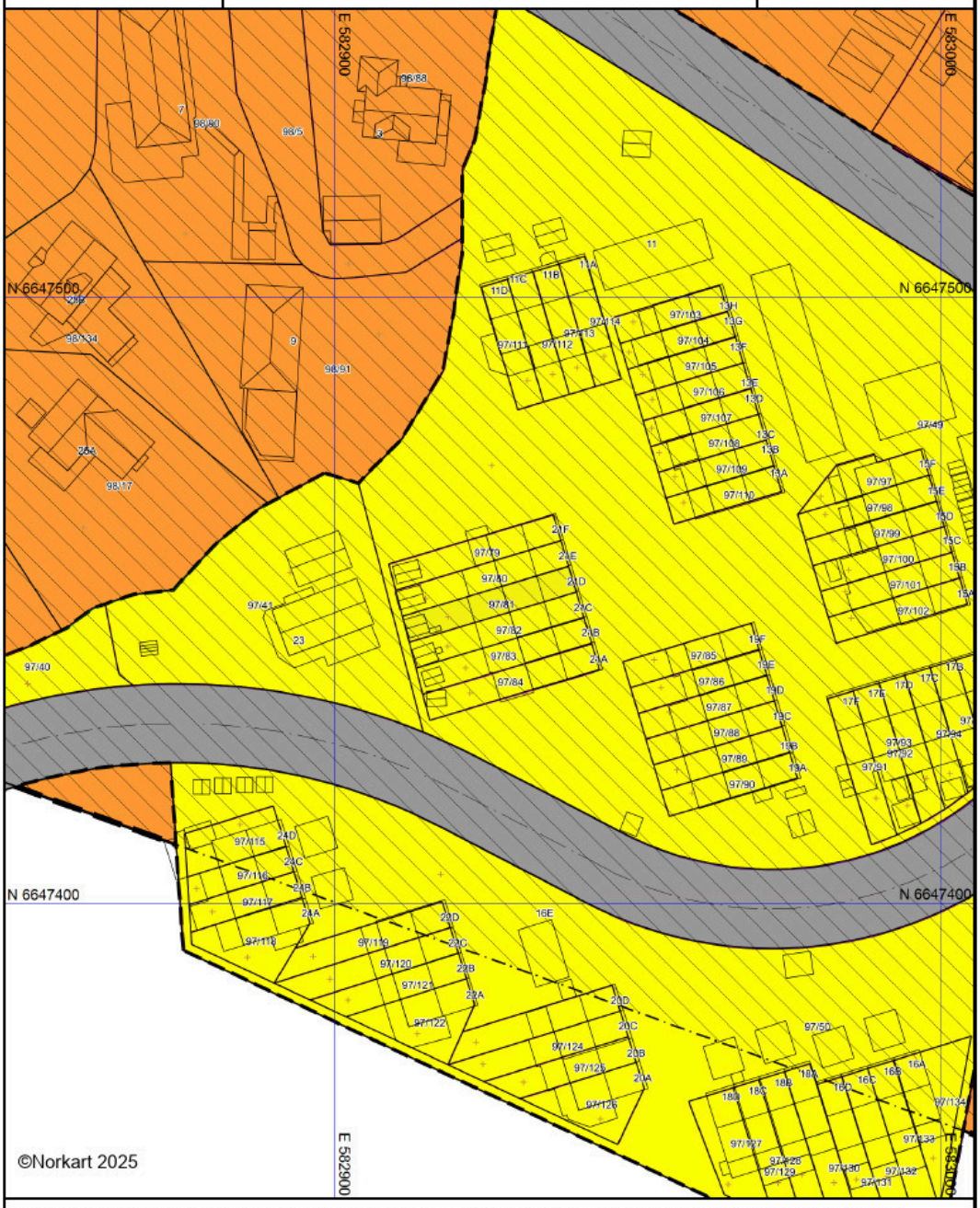
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 97/81
Adresse: Slalåmveien 21D
Dato: 20.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



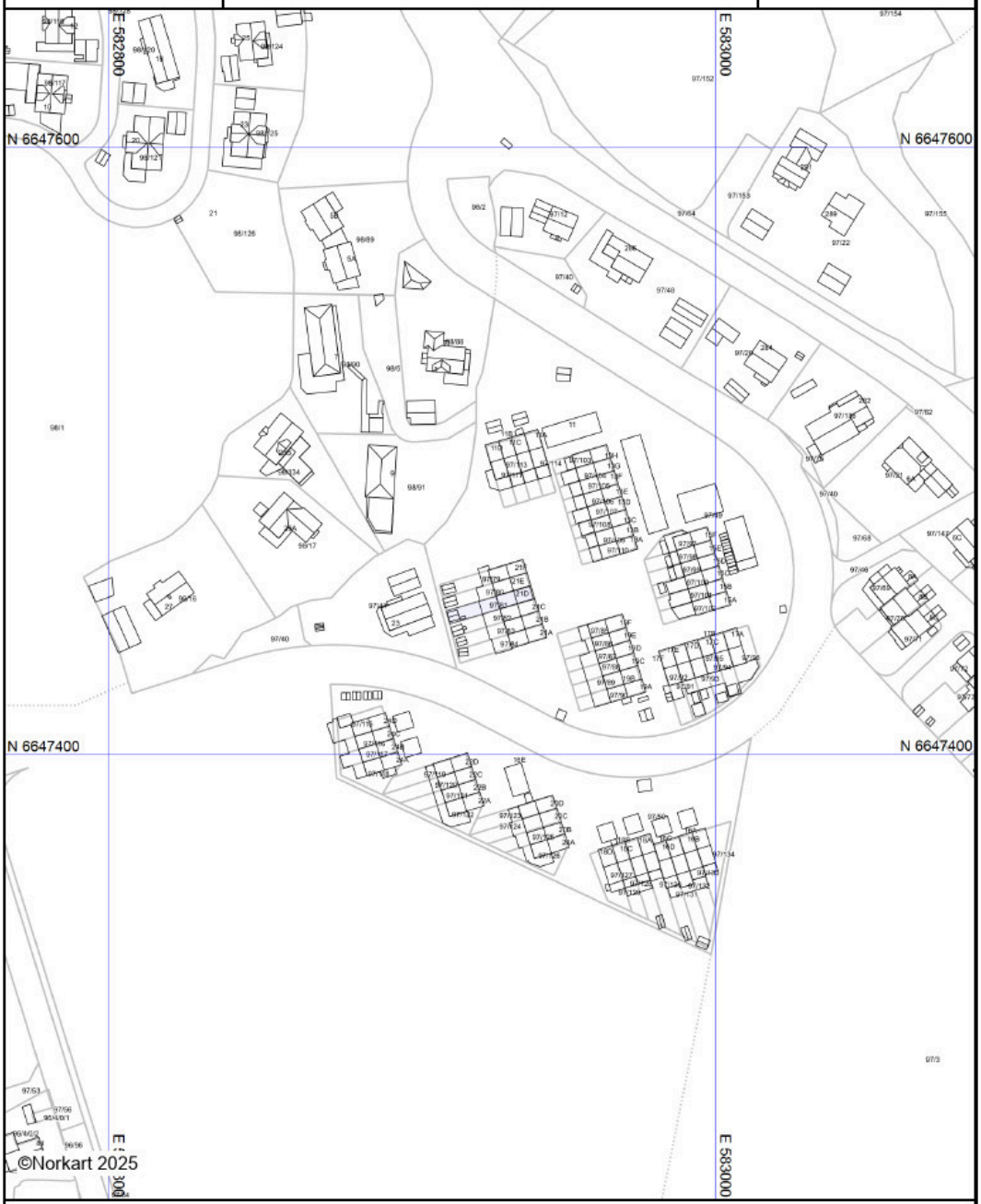
Bærum kommune

Kommunedelplan

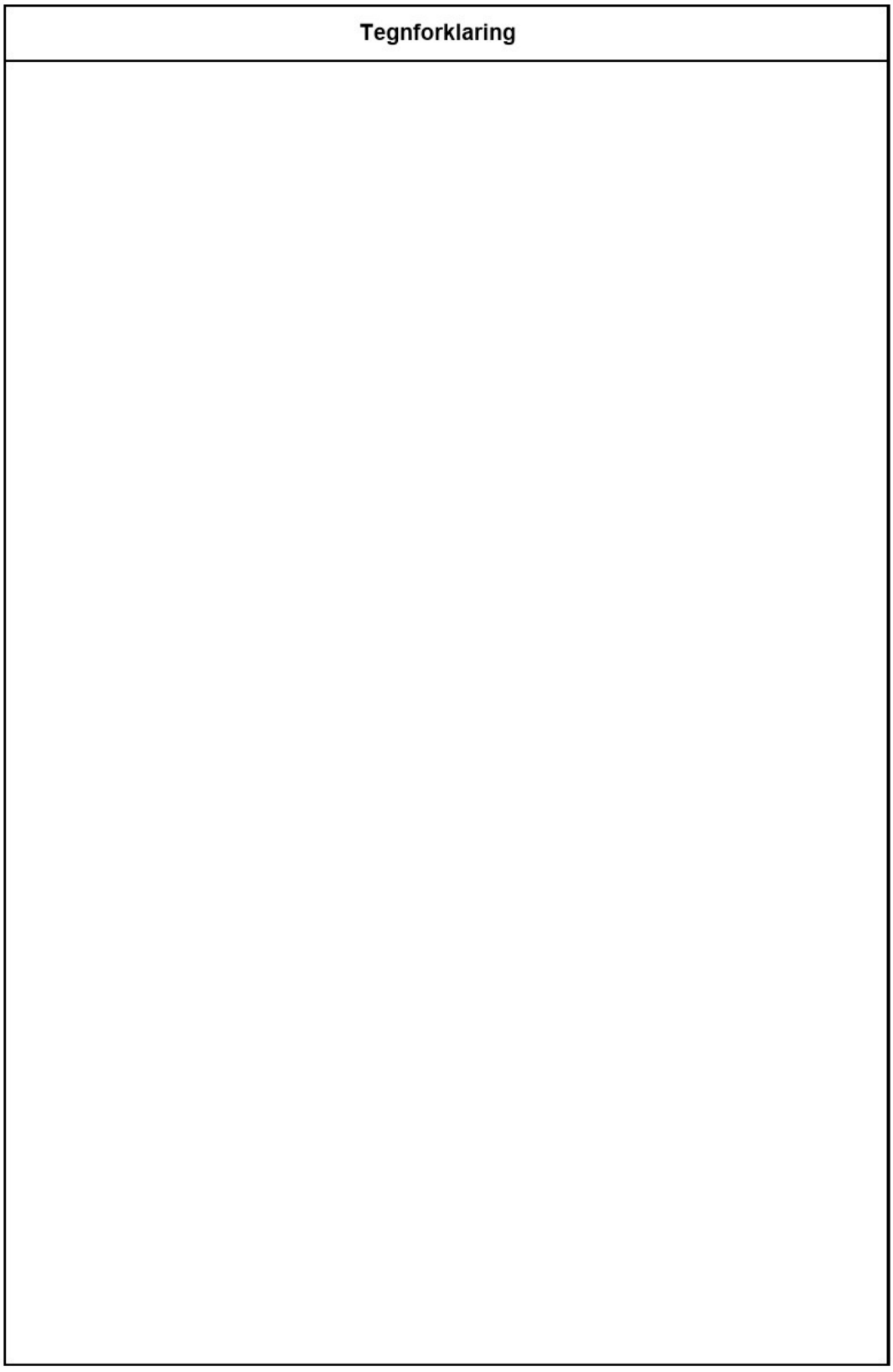
Eiendom: 97/81
Adresse: Slalåmveien 21D
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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


Tegnforklaring

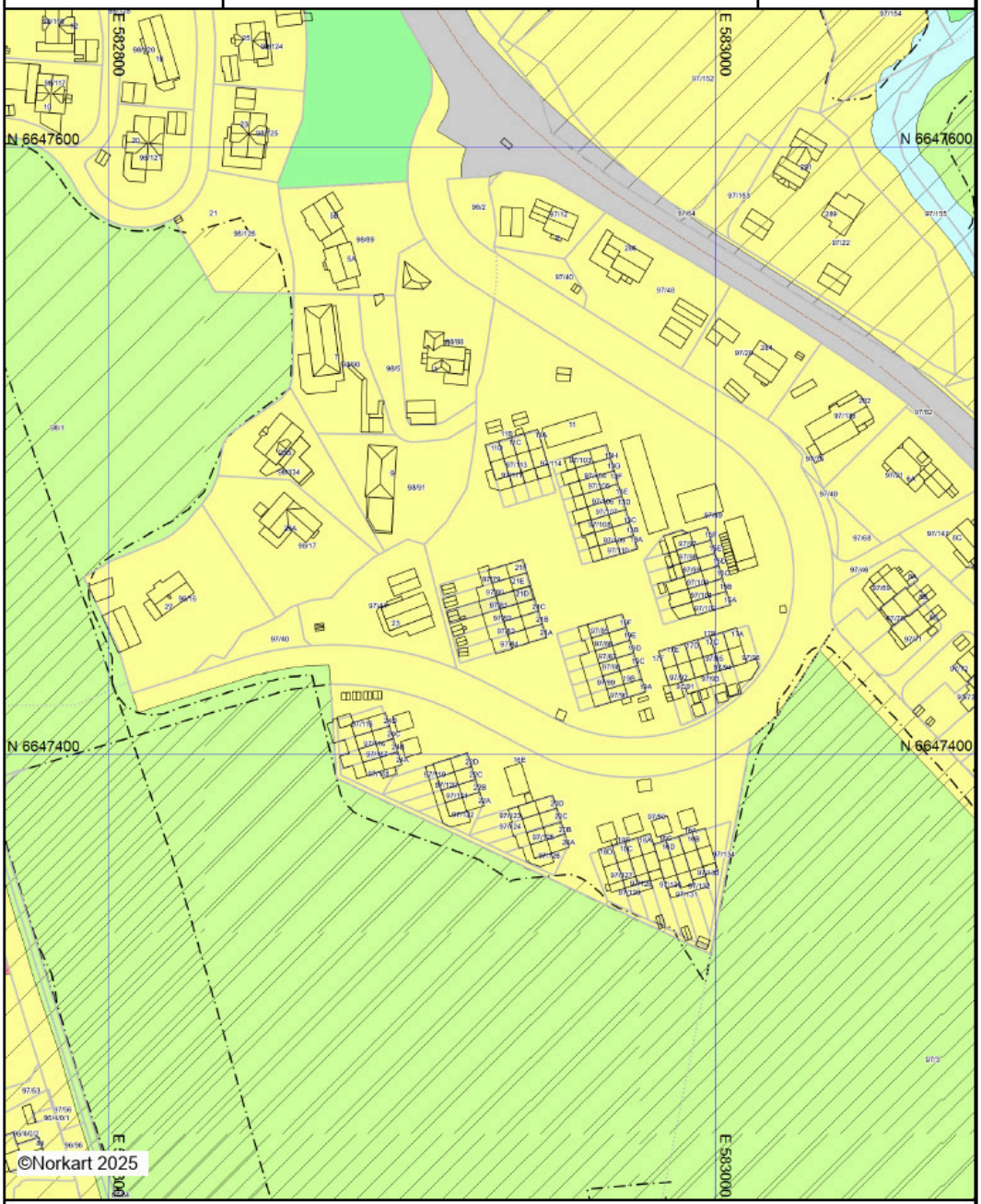
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/81
Adresse: Slalåmveien 21D
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



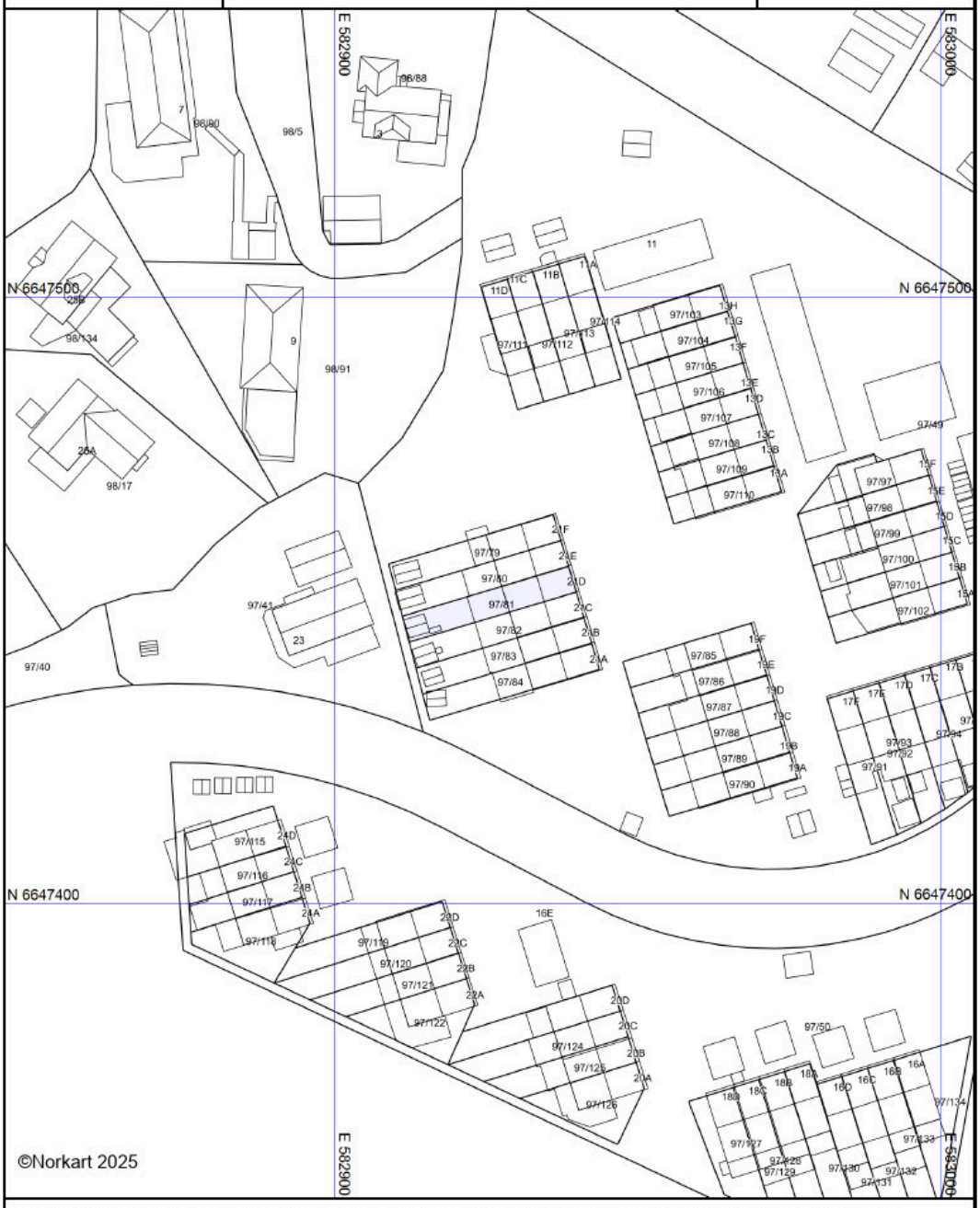
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 97/81
Adresse: Slalåmveien 21D
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

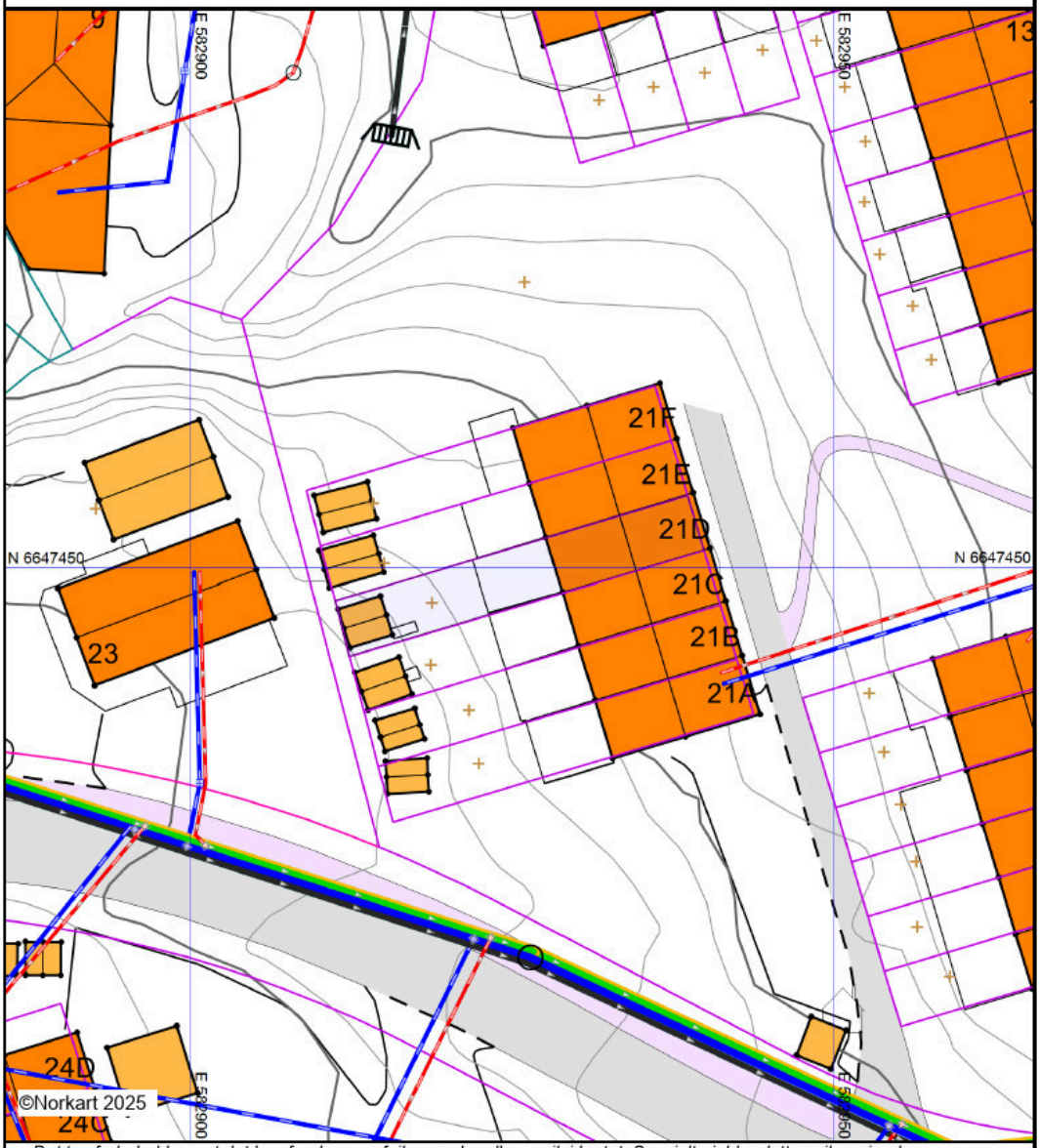
Eiendom: 97/81
Adresse: Slalåmveien 21D
Dato: 20.11.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 97/81/0/0
Adresse: Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/11/2025



- Europaveg
- Tunnel, Europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Utskriftsdato: 20.11.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1960395 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1960395)
Navn	KRYDSBY OG HAUG

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8745/1960395.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **RPHensynsonenavn** H190-1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2017018)
Navn	NY VANNFORSYNINGSTUNNEL HOLSFJORDEN - OSLO MED TVERRSLAG I BÆRUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20354/4472110.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **Formål** Vannforsyningsanlegg **Feltnavn** BVF2

Utskriftsdato: 20.11.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.11.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 143,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	3 904,50 kr
Vann	3 346,84 kr
Sum	**11 650,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	6 stk	4845.44	1/6	0 %	4 845,44 kr
Vann etter areal	15%	85 m2	41.64	1/1	0 %	3 539,53 kr
Avløp etter areal	15%	85 m2	48.67	1/1	0 %	4 136,78 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**12 913,75 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.11.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Slalåmveien 21D, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90903430 (Avgiftsadresse: Slalåmveien 21 D)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	19.05.2021	13.07.2023	Utenfor rute	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted		25.05.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 97, Bruksnr 81	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Slalåmveien 21 D, gatenr 1815 1350 Lommedalen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2204 17	Lommedalen 04 Lommedalen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060701 801	Lommedalen Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.09.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	127,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.06.2024	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.08.2024	Berørt	3201/97/2	0,0
			Berørt	3201/97/41	0,0
			Berørt	3201/97/49	0,0
			Berørt	3201/97/79	0,0
			Berørt	3201/97/80	0,0
			Berørt	3201/97/81	0,0
			Berørt	3201/97/82	0,0
			Berørt	3201/97/83	0,0
			Berørt	3201/97/84	0,0
			Berørt	3201/97/85	0,0
			Berørt	3201/97/86	0,0
			Berørt	3201/97/87	0,0
			Berørt	3201/97/88	0,0
			Berørt	3201/97/89	0,0
			Berørt	3201/97/90	0,0
			Berørt	3201/97/91	0,0
			Berørt	3201/97/92	0,0
			Berørt	3201/97/93	0,0
			Berørt	3201/97/94	0,0
			Berørt	3201/97/95	0,0
			Berørt	3201/97/96	0,0
			Berørt	3201/97/97	0,0
			Berørt	3201/97/98	0,0
			Berørt	3201/97/99	0,0
			Berørt	3201/97/100	0,0
			Berørt	3201/97/101	0,0
			Berørt	3201/97/102	0,0
			Berørt	3201/97/103	0,0
			Berørt	3201/97/104	0,0
			Berørt	3201/97/105	0,0
			Berørt	3201/97/106	0,0
			Berørt	3201/97/107	0,0
			Berørt	3201/97/108	0,0
			Berørt	3201/97/109	0,0
			Berørt	3201/97/110	0,0
			Berørt	3201/97/111	0,0
			Berørt	3201/97/112	0,0
			Berørt	3201/97/113	0,0
			Berørt	3201/97/114	0,0
			Berørt	3201/98/5	0,0
			Berørt	3201/98/88	0,0
			Berørt	3201/98/91	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/97/81	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/97/81	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	09.03.2015	Avgiver	3201/97/81	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2015			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.09.1980	Avgiver	3201/97/49	-127,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/97/81	127,0

Annen forretningstype	Forretning:	22.09.1980	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.04.2023	Berørt	3201/97/2	0,0
			Berørt	3201/97/41	0,0
			Berørt	3201/97/49	0,0
			Berørt	3201/97/79	0,0
			Berørt	3201/97/80	0,0
			Berørt	3201/97/81	0,0
			Berørt	3201/97/82	0,0
			Berørt	3201/97/83	0,0
			Berørt	3201/97/84	0,0
			Berørt	3201/97/85	0,0
			Berørt	3201/97/86	0,0
			Berørt	3201/97/87	0,0
			Berørt	3201/97/88	0,0
			Berørt	3201/97/89	0,0
			Berørt	3201/97/90	0,0
			Berørt	3201/97/91	0,0
			Berørt	3201/97/92	0,0
			Berørt	3201/97/93	0,0
			Berørt	3201/97/94	0,0
			Berørt	3201/97/95	0,0
			Berørt	3201/97/96	0,0
			Berørt	3201/97/97	0,0
			Berørt	3201/97/98	0,0
			Berørt	3201/97/99	0,0
			Berørt	3201/97/100	0,0
			Berørt	3201/97/101	0,0
			Berørt	3201/97/102	0,0
			Berørt	3201/97/103	0,0
			Berørt	3201/97/104	0,0
			Berørt	3201/97/105	0,0
			Berørt	3201/97/106	0,0
			Berørt	3201/97/107	0,0
			Berørt	3201/97/108	0,0
			Berørt	3201/97/109	0,0
			Berørt	3201/97/110	0,0
			Berørt	3201/97/111	0,0
			Berørt	3201/97/112	0,0
			Berørt	3201/97/113	0,0
			Berørt	3201/97/114	0,0
			Berørt	3201/98/5	0,0
			Berørt	3201/98/88	0,0
			Berørt	3201/98/91	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Slalåmveien 21 D	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	94,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.07.1968
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16112089			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		47,0		47,0				
H02			47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300069529			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

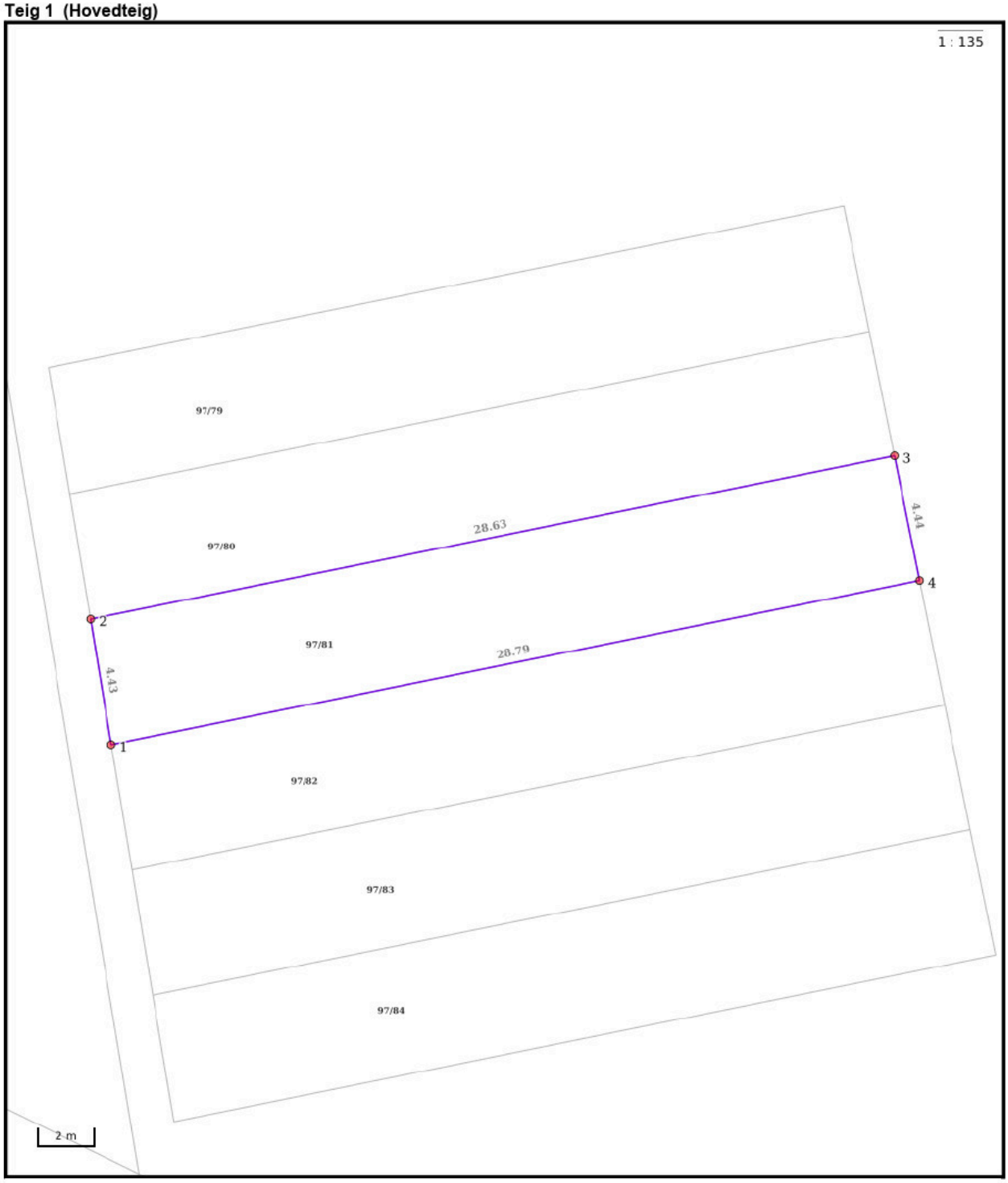
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 127,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 443,08	582 912,35	4,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 647 447,37	582 911,23	28,63m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 455,58	582 938,66	4,44m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 451,33	582 939,93	28,79m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

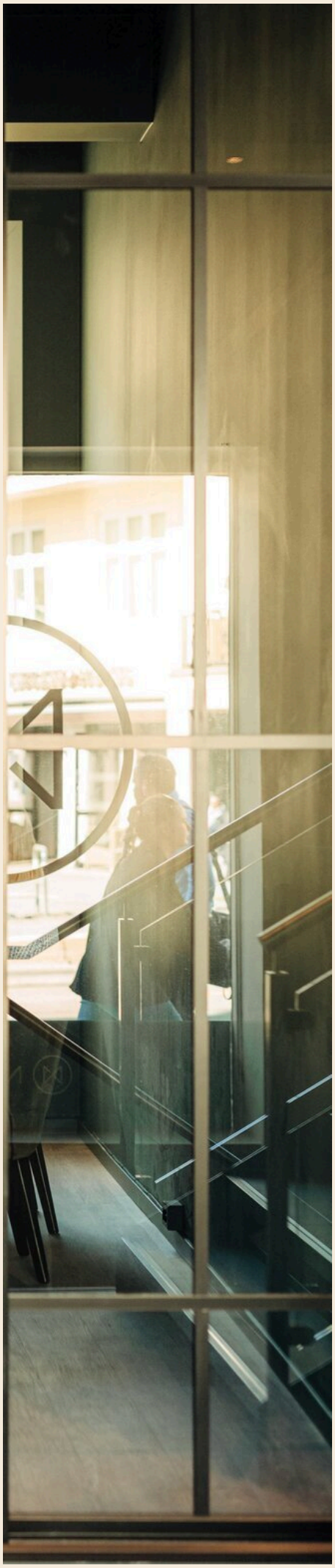
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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: 56-0399/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slalåmveien 21D 1350 LOMMEDALEN
Matrikkel: Gnr 97, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin Sedenius Føllesdal

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
m.follesdal@nordvikbolig.no
971 06 664