NORDVIK

Steinsoppgrenda 12C

4 soverom | 113 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Steinsoppgrenda 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Om boligen
33	Vedlegg
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat & familievennlig rekkehusleilighet m/naturskjønn utsikt - 4 sov og 2 bad - Solrike uteplasser - Garasje m/EL

Prisantydning	**6 450 000,-**
Omkostninger	**164 390,-**
Totalpris	**6 696 969,-**
Fellesgjeld	**82 579,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 716,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Steinsoppgrenda 12 C - En tiltalende rekkehusleilighet, i et trygt og tilnærmet bilfritt område på Løkenhavna. Her hilser folk på hverandre og hjelper til i hverdagen, samtidig som et velfungerende vel bidrar til godt samhold og trivsel. Kort gangvei til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport, samtidig som både Kolsåstoppen og Glitterdammen er "rett utenfor døren"

Høydepunkter:
Familievennlig planløsning o/2 plan
4 sov + 2 bad
Nymalte overflater 2026
Kjøkken 2017
Skjermet veranda m/utsikt & sen kveldssol
Romslig terrasse m/morgensol
Garasjeplass m/EL
Kjellerbod + uinnredet loft
Felles lekeplasser for barna i nabolaget

I gangavstand:
Buss (300m), T-bane (15min)
Skole og barnehage (200m)
Søndagsåpen Joker (220m)
Bærums Verk

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Planløsning

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










3 ZUCCARELLO
36































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0110/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Steinsoppgrenda 12C, 1352 KOLSÅS
Gnr 91, bnr 279, snr 38 i Bærum kommune

Selger
Marie Alette Sangnes

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)
82 579,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 532 579,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
163 300,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 696 969,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 709 969,- (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
1980

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, entre / gang
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue, spisestue
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Bod
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har terrasse foran hovedinngang og veranda fra 2 etg. Begge uteområder er oppført som TBA. Det er ekstern bod i felles kjeller oppført som BRA-e.

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en meget familievennlig og tiltalende rekkehusleilighet på Løkenhavna. Her hilser folk på hverandre og hjelper til i hverdagen, samtidig som et velfungerende vel bidrar til godt samhold og trivsel. Det er i tillegg kort gangvei til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport, samtidig som både Kolsåstoppen og Glitterdammen er "rett utenfor døren" - Perfekt for barnefamilier og et sted hvor det er lett å trives!

I et trygt og tilnærmet bilfritt område, finner man denne rekkehusleiligheten over 2 plan med en fleksibel og godt utnyttet planløsning. Boligen er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier, med bla. nye overflater og innredning på bad i 2. etasje i 2024, nytt gulv i hele 1. etasje i 2024 og nymalte overflater i 2026. I boligens første etasje finner man en romslig entré/gang med garderobeskap og adkomst til bod, 2 gode soverom og et bad/ vaskerom.

Flytter man seg opp en trapp, møtes man av en luftig stue og et delikat kjøkken fra 2017, som rommer både venner/ familie og gjør det enkelt å mingle med gjester ved matlaging eller følge med på barna mens de gjør lekser. Videre finner man hovedsoverommet og soverom nr. 4, samt et tiltalende bad. Den isolerte kjellerboden i underetasjen og det uinnredede loftet gir godt med ekstra lagringsmuligheter.

Verdt å fremheve er uteareal som inkluderer en romslig terrasse ved inngangspartiet på ca. 27 kvm og en skjermet veranda med utgang fra stue i 2. etasje på ca. 10 kvm. På terrassen kan kaffekoppen nytes i takt med den nydelige morgensolen og frem til ca. 13 (varierer gjennom året). På verandaen kan man nyte den herlige ettermiddags - og sene kveldssolen. Uteområdet gir mange bruksmuligheter og har god plass til både spisebord, loungegruppe og grill. Her er det godt med rom for sosiale sammenkomster og solbading. Like utenfor har sameiet opparbeidet flere store lekeplasser, som er et naturlig samlingspunkt for barna i nærområdet.

Bilen kan enkelt parkeres i felles garasje, merket nr. 114. Garasjen er tilrettelagt med elbillader og lades via Elaway.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
Bod, to soverom, bad/vaskerom og entré/ gang.

2. etasje:
To soverom, bad, kjøkken/spisestue og stue.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré/ gang:
Velkommen inn! Det første du møter er et flott inngangsparti med en romslig terrasse, hvor man man nyte kaffekoppen i takt med den nydelige morgensolen og frem til ca. kl. 13. Innenfor døren møtes du av en innbydende entré med stort garderobeskap og god plass til kommode, som gir optimale oppbevaringsmuligheter for klær og sko. Innerst i gangen og under trappen opp til 2. etasje, finner man en bod på ca. 4 kvm som gir ytterligere lagringsmuligheter.

Soverom:
Boligen har totalt 4 soverom, hvorav 2 befinner seg i 1. etasje - en praktisk og familievennlig planløsning. Soverommene er utstyrt med garderobeskap og har godt med plass til seng, skrivepult og kommode. Rommene er fleksible i bruk og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter behov.

Bad/vaskerom:
Pent bad/ vaskerom med fliselagte overflater og behagelige varmekabler i gulv. Rommet har skapinnredning med heldekkende nedfelt servant, gulvmontert toalett, innfliset badekar samt opplegg for praktisk vaskesøyle. På badet er det også innfliset varmtvannstank.

2. ETASJE:

Stue:
I boligens 2. etasje og hovedetasje finner man familiens naturlige samlingspunkt, stuen. Den meget lyse og romslige stuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og som skaper en god atmosfære. Her er det god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda med naturskjønn utsikt og sol fra ettermiddag til solnedgang.

Kjøkken/ spisestue:
Delikat og moderne kjøkken fra 2017, i funksjonell utførelse med plass til stor spisegruppe. Rikelig med skap- skuffer og benkeplass i kombinasjon med store lysgivende flater gir deg optimale arbeidsforhold på kjøkken. Kjøkkeninnredningen fra IKEA har glatte fronter og benkeplate i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur (Byttet i 2026). Mellom benk og overskap er det fliser. Den flotte spiseplassen ved vindu (i tilknytning til kjøkkenet) gjør det enkelt å mingle med gjestene mens man lager mat eller følge med på barna mens de gjør lekser.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra 2025
Induksjonstopp
Mikrobølgeovn
Oppvaskmaskin
Fryseskap
Kjøleskap
Avtrekksvifte (byttet i 2025)
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Soverom:
I boligens 2. etasje finner man hovedsoverommet og soverom nr. 4. Hovedsoverommet er av god størrelse og har garderobeskap. Ellers godt med plass til nattbord, dobbeltseng o.l. Soverom nr. 4 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode og skrivepult.

Bad:
Tiltalende bad som ble pusset opp i 2024 med nye overflater og innredning. Vegger med malte plater og på gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 60 × 60 cm med varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt skuffeinnredning. Det er veggmontert toalett og dusjkabinett. Over servanten er det speil med belysning.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med tilhørende lader og ladeabonnement via Elaway (Abonnementskostnad 289,- pr. mnd.). Strømforbruk kommer i tillegg.

Modernisering og påkostninger
Følgende arbeid er utført på boligen:
2021: Male alle rom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik
2021: Nytt teppegulv soverom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik
2021: Gjennomgang elektrisk anlegg - Byggservice Piotr Kwasnik
2021: Generelle utbedringer - Byggservice Piotr Kwasnik
2022: Male alle rom i første etasje - Egeninnsats
2022: Bytte gjerde terrasse nede - Løkenhavna boligsameie
2022: Nytt terrassegulv annen etasje - Byggservice Piotr Kwasnik
2023: Gjennomgang el-anlegg - Rejlers Elsikkerhet AS
2023: Nye skillevegger mot naboenes terrasser første etasje - Løkenhavna boligsameie
2023: Rens av ventilasjonsanlegg - Lommedalen blikkenslageri
2024: Pusset opp bad annen etasje - Varme & Sanitær
2024: Ombygging entré første etasje - Egeninnsats
2024: Nytt gulv hele første etasje - Egeninnsats
2025: Ny kjøkkenvifte - Elkjøp montering
2025: Ny stekeovn - IKEA / Egeninnsats
2026: Male alle rom - Egeninnsats
2026: Utbedring terrasse 2. etasje - Egeninnsats
2026: Bytte slitne terrassebord og beise hele terrassen 1. etasje - Egeninnsats

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Male alle rom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik 2021: Nytt teppegulv soverom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik 2021: Gjennomgang elektrisk anlegg - Byggservice Piotr Kwasnik 2021: Generelle utbedringer - Byggservice Piotr Kwasnik 2022: Male alle rom i første etasje - Egeninnsats 2022: Bytte gjerde terrasse nede - Løkenhavna boligsameie 2022: Nytt terrassegulv annen etasje - Byggservice Piotr Kwasnik 2023: Gjennomgang el-anlegg - Rejlers Elsikkerhet AS 2023: Nye skillevegger mot naboenes terrasser første etasje - Løkenhavna boligsameie 2023: Rens av ventilasjonsanlegg - Lommedalen blikkenslageri 2024: Bad annen etasje - Varme & Sanitær 2024: Ombygging entré første etasje - Egeninnsats 2024: Nytt gulv hele første etasje - Egeninnsats 2025: Ny kjøkkenvifte - Elkjøp montering 2025: Ny stekeovn - Egeninnsats 2026: Male alle rom - Egeninnsats 2026: Utbedring terrasse 2. etasje - Egeninnsats 2026: Bytte slitne terrassebord og beise hele terrassen 1. etasje - Egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Varme & Sanitær. Kan sende erklæring og FDV.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løkenhavna boligsameie gjør tak, fasade, garasje, terrasse - De har utført arbeid både på terrasse og garasje i min eiertid. Jeg har selv oppdatert terrassegulv i både 1. og 2. etasje. Arbeid v/ egeninnsats og Byggservice Piotr Kwasnik.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Viser til elsjekk i 2023 v/Rejlers Elsikkerhet AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: 2023: Rens av ventilasjonsanlegg - Lommedalen blikkenslageri.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Tidvis noe sølvkre bad 2. etasje.

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

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Felleskostnader øker årlig iht. konsumprisindeks.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- TOMTEFORHOLD -

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av beton. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

- UTVENDIG -

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Det er adkomst til loft via loftsstige. Loftet er uinnredet og har god ventilasjon. Hovedytterdøren er malt og utført i brannklasse B30, med tre mindre vindusfelt og låssystem fra Yale. Fra stuen er det malt balkongdør med isolerglass. Boligen har to utvendige oppholdsarealer: Foran hovedinngangen er det en terrasse med beliggenhet mot øst/vest. Terrassen har tredekke, rekkverk mot fellesområder i trevirke, samt levegger mot naboseksjoner i tre. Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en sørvestvendt veranda. Verandaen er utført med terrassebord og rekkverk i metallplater. Rekkverk og gulv er skiftet av dagens eier i 2023. Levegger i tre mot nabo seksjon. Leiligheten disponerer en separat bod i etasjen under enheten, samt en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

- INNVENDIG -

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av betongdekke, med støpt dekke i kjeller. Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert:

1. etasje:
Soverom 1: målt 7 mm. avvik på 2 meter, totalt 12 mm. gjennom rommet.
Soverom 2: målt 9 mm. avvik på 2 meter, totalt 14 mm. gjennom rommet.

2. etasje:
Soverom: målt 8 mm. avvik på 2 meter, totalt 13 mm. gjennom rommet.
Kjøkken: målt 6 mm. avvik på 2 meter, totalt 12 mm. gjennom rommet.

Akseptkrav er inntil 10 mm. avvik over 2 meter og inntil 15 mm. totalt gjennom rommet.

Overflater - 1. etasje:
Laminatgulv (fra 2024) og fliser på bad. Stående panel og fliser på bad. Malt strie i kott ved trapp. Tak er utført med malt panel. Vegger har malte overflater. Enkelte nyere spotter i himling i gang.

Overflater - 2. etasje:
Fliser på bad, teppe på soverom og laminatgulv (fra 2024) på øvrige rom. Slette, malte vegger. Slette, malte tak og malt takpanel. De fleste overflater er malt i 2026.

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp med lukkede opptrinn fra 1. etasje til 2. etasje. I 2. etasje er det rekkverk i tre. Det er loftstige fra kjøkken til loft.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

- TEKNISKE INSTALLASJONER -

Boligen har kobber rør og rør i rør system Uponor rør i rør system fra 2024 (det foreligger dokumentasjon på arbeidet)

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

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via lufteventiler i yttervegger samt via ventiler i overkant av enkelte vinduer. Sameiet utførte ventilasjonsrens høsten 2025.

Varmtvannsberederen er plassert i innfliset skap på bad i 1. etasje.

Sikringskapet er med automatsikringer.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøkken: Kjøleskap, fryser, komfyr,

platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator, mikrobølgeovn.
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: TV | Høyttaler |

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Energiattest er fra 2021 og det er ikke gjort ny energimerking etter dette. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og bad/vaskerom.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 9824 kWh | Strømkostnad forrige år: 16064 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 28.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 716,- pr. mnd.
Inkluderer: Fordeling felleskostnader:

Løkenhavna Boligsameie II:
Felleskostnader: kr. 2 875,-
Renter og omkostninger Lån: kr. 334,-
Avdrag Lån: kr. 839,-
Sum: kr. 4048,- pr. mnd.

Løkenhavna Huseierforening II:
Fellesutgifter: kr. 1 105,-
Renter og omkostninger lån: kr. 118,-
Avdrag lån: kr. 245,-
Garasje: kr. 200,-
Sum: kr. 1668,- pr. mnd.

Totale felleskostnader: 5 716,- pr. mnd.

Felleskostnader øker årlig iht. konsumprisindeks.

De totale felleskostnadene dekker: Fellesgjeld (renter og omkostninger lån), Viken Fiber/Altibox (TV, internett), kommunale avgifter, brøyting, vedlikehold grøntanlegg, vedlikehold fasade m.m.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader til Løkenhavna huseierforening ii: kr. 1668,- pr. mnd.
- Felleskostnader til Løkenhavna boligsameie ii: kr. 4048,- pr. mnd.
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk).
- Ladeabonnement (Elbil) via Elaway: kr. 289,- pr. mnd. + strømforbruk
- Innbruddsalarm fra Verisure: kr. 649,- pr. mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 884 788,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 539 151,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 82 579,-pr. 15.04.2026

Fordeling fellesgjeld:

Spesifikasjon av lån: LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE II
Lånenummer: 94907050178, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2026: 6.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 15.04.2026: 3 316 760
Andel av saldo: 60 312
Første termin/første avdrag: 13.06.2019 (siste termin 13.05.2031)

Spesifikasjon av lån: LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II
Lånenummer: 94907065337, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 15.04.2026: 3 477 033
Andel av saldo: 22 267
Første termin/første avdrag: 23.07.2022 (siste termin 23.06.2032)

Total andel fellesgjeld pr. 15.04.2026: (60 312 + 22 267) kr. 82 579,-

For mer info, se vedlagte boligopplysninger for Løkenhavna Boligsameie II og Løkenhavna Huseierforening II.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: To ganger i året | Spesielle forpliktelser: Vaske gang inn mot bod 2-4 ganger i året

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 980 kvm (Eiertomt)
Fellestomten på området har gode solforhold og er pent opparbeidet med gressplen, lekeplasser, sittegrupper og beplantning/busker. Meget barnevennlig og skjermet fra biltrafikk.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte 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
Steinsoppgrenda 12 C ligger i et meget barnevennlig, trygt og tilnærmet bilfritt område på Løkenhavna. Her hilser folk på hverandre og hjelper til i hverdagen, samtidig som et velfungerende vel bidrar til godt samhold og trivsel. Det er i tillegg kort gangvei til skoler, barnehager, dagligvare og offentlig transport, samtidig som både Kolsåstoppen og Glitterdammen er "rett utenfor døren" - Perfekt for barnefamilier og et sted hvor det er lett å trives!

Nærområdet byr på et rikholdig aktivitetstilbud for hele familien og for den turglade er det mange fine ruter å velge mellom. Klassikerne er turene rundt Glitterdammen og opp til Kolsåstoppen, som er et yndet turområde for små og store med vidstrakt utsikt på toppen. På Kolsåstoppen er det også supert for alpint- interesserte på vinterstid. En tur til Bærums Verk og strekningen mellom Bærums Verk, Gullhaug og Rykkinn kan også anbefales. Langs Lommedalselva finner du idylliske omgivelser som egner seg godt både for rolige spaserturer og lengre utflukter. Det er kort vei til Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Kun en kort biltur unna finner man Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Bærum idrettspark, svømmehall fra 2021 med 50 meters basseng, Kirkerudbakken alpinanlegg, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bla. Meny Kolsås eller søndagsåpne Joker som ligger 200 meter unna boligen. Det er gangavstand til både Kolsås senter og Rykkinn senter med bl.a. flott Meny butikk, blomsterbutikk, vinmonopol, kaféer, sushirestaurant m.m. Eiendommen ligger også kun en kort biltur unna både Sandvika og Bærums verk. Sandvika, med bl.a. Thon Senter Sandvika (tidligere Sandvika Storsenter), kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. Bærums Verk er et sted for alle årstider som er verdt et besøk – med vakre uteområder (skulpturpark), tur langs fossen, butikker og gallerier samt spisesteder. Her arrangeres det bla. sommermarked (Bondens marked), høstmarked og julemarked hvor du vil du oppleve et rikholdig juleprogram og førjulsstemning frem til jul.

Eiendommen sokner til Bryn/Hammerbakken barneskole og Eineåsen ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Videregående skoler i nærområdet er Rosenvilde, Rud og Dønski. Det er flere barnehager i nærområdet, med bla. Glitre barnehage, avdeling Soppen og avdeling Løkenlia.

Bærum kommune skal bygge ny Bryn og Hammerbakken skole med flerbrukshall i håndballhallstørrelse. Les mer på Bærum kommune sine hjemmesider:

https://www.baerum.kommune.no/bryn-og-hammerbakken

Nærmeste bussholdeplass er "Åsbråtan" som ligger 300 meter fra boligen. Herfra går det hyppige avganger retning Sandvika. Det er også muligheter for å ta T-bane ved Kolsås stasjon som ligger ca. 15 min. gange unna boligen, (ca.25 min til Majorstuen). Sandvika er for øvrige et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med buss, tog og flytog til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1978, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1986.

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

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

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 3 980 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1972196 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972196)
Navn LØKENLIA/LØKENHAVNA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.05.1976
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8812/1972196.pdf
Delarealer
Delareal 3 980 kvm. Formål Blokkbebyggelse. Feltnavn TR2

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:

3201/91/279/38:
21.05.2026 - Dokumentnr: 560479 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.03.1980 - Dokumentnr: 6215 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/72
SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR.280,281 OG 282
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 060 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 603174 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:91 Bnr:279 Snr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 89790 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:91 Bnr:279 Snr:38

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
Eiendommen er tilknyttet Løkenhavna Boligsameie II og Løkenhavna Huseierforening II. Sameiets og huseierforeningens vedtekter og årsregnskap ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse. Huseierforeningens hjemmeside kan også besøkes på https://www.lokenhavna.no/

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441888

LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE II
Selskapets navn er Løkenhavna Boligsameie II med org.nr.: 987658541 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 56 seksjoner.

Styrets arbeid og utført vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2025:
- Arbeid med skadesaker, ref. vedlagt årsregnskap.
- GammelNok har byttet flere av våre balkonggulv mot Lommedalsveien.
- Styret har også fått spylt nedløpsrør og drenskummer, samt at vi har utbedret noen nedløpsrør. Styret vil fortsette dette arbeidet.
- Det har blitt etablert en egenkontrollfunksjon.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
Styret mener det er fornuftig å planlegge følgende skader fremover:
- Utbedring av utsatte murvegger, for å forhindre flere vannskader.
- Utskiftning av balkonglemmer.
- Utskiftning av ødelagte nedløpsrør.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg.
- Enkel oppgradering av fellesareal som korridorer, dette i form av nedvask og eventuelt maling av vegger og tak. Dette kan det bli oppfordret til å gjøre på dugnadsarbeid, styret vil i så fall stå for gjennomføringen.

Kommende 5-års periode:
Styret mener det er fornuftig å planlegge for følgende den kommende 5 års perioden:
- Bytte/vedlikeholde inngangsdører til fellesareal/korridorer.
- Montering av utvendige plater på murvegger på balkonger.
- Male fasaden.

Regnskapet for 2025:
Regnskapet viser et overskudd på kr 426 303,-. Pga. flere eldre skadesaker som har dukket opp som har økt kostnadene, allikevel klarer man å holde seg innenfor budsjettert beløp på vedlikehold.

Styregodkjennelse ved eierskifte:

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Ved overdragelser plikter seksjonseier dog å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Utleie:
Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

_____
LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II
Selskapets navn er Løkenhavna Huseierforening II med org.nr.: 998469570 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 161 medlemmer. Løkenhavna Huseierforening II eier eiendommen gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, samt garasjeseksjonene i Løkenhavna Boligsameie II.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
Parkering / garasjer:
- Oppfølging fra foregående år med hovedsikring som røyk i T1 og T2. Hovedsikring ble økt fra 125A til 200A for å fjerne problemet.
- Oppmerking av utvendige p-plasser.
- Vi har også skiftet ut / reparert skadede avfallscontainere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
- Det skal ryddes og felles en del trær, spes langs støyskjerm mot Lommedalen. Vi skal også utføre en del vedlikehold av støyskjermen siden vi utsatte det ifjor pga. økonomi.
- Utbedre rister for overvann foran garasjeporter - drenere og få ned større rister.
- Vedlikehold av noen postkassestativer.
- Ny trapp ved lekeplass i Kremlegrenda.
- Fartsdump i Steinsoppgrenda

Kommende 5-års periode:
- Utskifting av støyskjerm
- Vask og behandling av trekledning garasje
- planlegging av asfaltering inne på området

Regnskapet for 2025:
Regnskapet viser et overskudd på kr 861.789,- Resultatet er bedre enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er at det ble krevet inn en ekstraordinær innbetaling fra alle eiere, pga. likviditetsmangel. Felleskostnadene var ikke økt som følge av økte faste kostnader, og huseierforeningen måtte dermed bruke av oppsparte midler. Dette fremkommer også av disponible midler i utgangen av 2024. Kostnader som avviker fra budsjett er i all hovedsak reparasjon og vedlikehold, hvor det har blitt brukt mer enn budsjettert.

Dugnad:
Det daglige vedlikeholdet og stellet av

huseierforeningens eiendom, skal utføres av medlemmene selv. Dette skjer gjennom dugnad (ca. 2 ganger i året), rodeordning og vaktmestertjeneste. Vaske gang inn mot bod 2-4 ganger i året.

Dyrehold:
Hunder skal holdes i bånd innenfor Huseierforeningens område og ikke være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og kastes i en av våre søppelcontainere eller tas med.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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. 79 782,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. Fra 16-20.000,- avhengig av størrelse og antall våtrom. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 182,- 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 22. mai 2026

Megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

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

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

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

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Selveierleilighet (terrassehus).

Steinsoppgrenda 12C , 1352 KOLSÅS BÆRUM kommune

gnr. 91, bnr. 279, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1770 **Eiendomsverdi ref nr:** BR1038

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i familievennlig område i Steinsoppgrenda. Boligen går over to plan og har arealeffektive og funksjonelle løsninger. Den inneholder blant annet fire soverom og to uteområder m.m.
Boligen har slitesterkt laminat på de fleste gulv og fliser på bad. Overflatene er utført med malte flater og fremstår med lite slitasje.
Kjøkkenet er fra 2017 med innredning fra IKEA og fremstår med normal bruksslitasje.
Boligen har lagringsloft, romslig ekstern bod samt etablerte bod under trapp. Leiligheten disponerer garasjeplass med elbillader.
Boligen er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier og holder normal god standard. Se tilstandsrapport for nærmere detaljer om de ulike bygningsdelene.

Selveierleilighet (terrassehus). - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende panel.
Det er adkomst til loft via loftsstige. Loftet er uinnredet og har god ventilasjon.
Hovedytterdøren er malt og utført i brannklasse B30, med tre mindre vindusfelt og låssystem fra Yale.
Fra stuen er det malt balkongdør med isolerglass.
Boligen har to utvendige oppholdsarealer:
Terrasse foran hovedinngang med øst/vest-orientering
Sørvestvendt veranda fra stue i 2. etasje
Leiligheten disponerer en separat bod i etasjen under enheten, samt en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:
1. etasje:
Laminatgulv og fliser på bad. Vegger med malte overflater og stående panel samt fliser på bad. Kott ved trapp har malt strie. Himlinger er utført med malt panel.

2. etasje:
Fliser på bad, teppe på soverom og laminatgulv på øvrige rom. Vegger har slette, malte overflater. Tak med slette malte flater og malt takpanel.

Etasjeskiller er utført med betongdekke, med støpt dekke i kjeller.
Det er malt tretrapp med lukkede opptrinn.
Adkomst til loft er via loftsstige fra kjøkken.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken/ Spisestue er fra 2017 med kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter.
Gulvet har laminat, og veggene er utført med stående kledning.
Himlingen er med malt takpanel og har spotbelysning samt lys i ventilator.
enkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur (Byttet i 2026) . Mellom benk og overskap er det fliser.
Det er installert kjøkkenventilator som trekker luften ut fra kjøkkenet via kanal til loft og videre ut gjennom tak

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon
Varmtvannsberederen er plassert i innfliset skap på bad i 1. etasje.
Det er ikke mulig å inspisere varmtvannsberederen.
Sikringskapet er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet (terrassehus).

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

Det foreligger ferdigattest datert : 28.01.1986

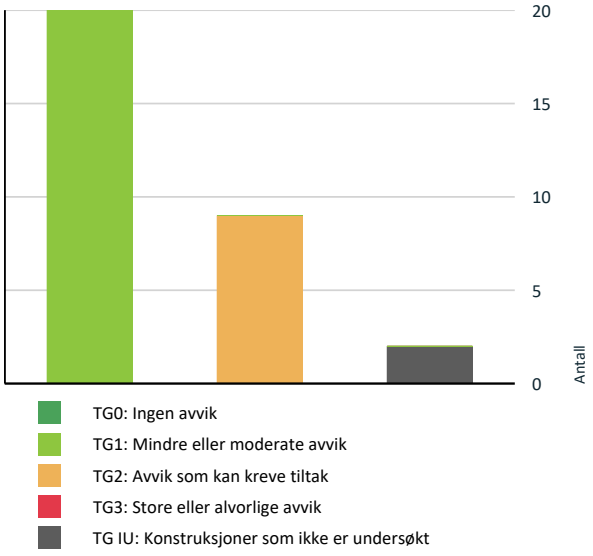
Steinsoppgrenda 12C , 1352 KOLSÅS
Gnr 91 - Bnr 279
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

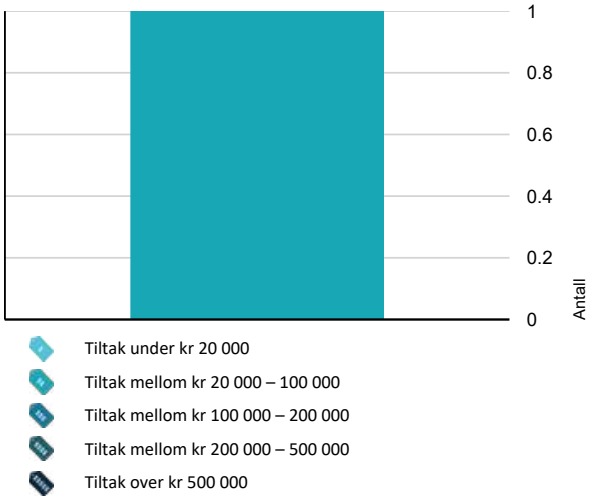
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (terrassehus).

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (TERRASSEHUS).



Byggeår 1980

Kommentar

Anvendelse
Området består hovedsaklig av boligbebyggelse, bestående av småhus bebyggelse.

Standard
Leiligheten går over to plan og inneholder i 1. etasje entré/gang, bad/vaskerom og to soverom. I tilknytning til trappen er det en romslig bod som strekker seg under trappeløpet.
Trapp fører opp til 2. etasje, som inneholder stue, kjøkken/spisestue, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en luftig veranda.
Boligen har en smart planløsning med hele fire soverom og romslige oppholdsrom. Boligen holder normalt god standard.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er en del av en felles konstruksjon og er derfor ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Enkelte bord er kontrollmålt med protimeter (piggmåler) for å avdekke eventuell fukt i treverket.
Ytterveggene inngår i en felles konstruksjon og er derfor kun beskrevet, og ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er adkomst til loft via loftsstige. Loftet er uinnredet og har god lufting. Gulvet er delvis belagt, og det er etablert enkle hylløsninger. Konstruksjonen består av synlige treoverflater. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller kondens ved befaring. Enkelte områder er kontrollert med protimeter (piggmåler) uten utslag. Loftet er utstyrt med belysning.

TG 1 Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i brannklasse B30, med tre mindre vindusfelt og Yale dørlåssystem, hovedytterdør er i henhold til tidligere salgsoppgave fra 2016.
Fra stuen er det malt balkongdør med isolerglass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to utvendige oppholdsarealer.

Foran hovedinngangen er det en terrasse med beliggenhet mot øst/vest.
Terrassen har tredekke, rekkverk mot fellesområder i trevirke, samt levegger mot naboseksjoner i tre.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en sørvestvendt veranda.
Verandaen er utført med terrassebord og rekkverk i metallplater.
Rekkverk og gulv er skiftet av dagens eier i 2023.
Levegger i tre mot nabo seksjon.







TG 1 Bod

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en separat bod i etasjen under enheten. Boden er tørr og i god stand, og er på ca. 12 m². Det er innlagt lys og strøm, og boden er isolert.



TG 1 Garasje

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasje, merket nr. 114.
Garasjen er tilrettelagt med elbillader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje
Laminatgulv (fra 2024) og fliser på bad. Stående panel og fliser på bad.
Malt strie i kott ved trapp. Tak er utført med malt panel.
Vegger har malte overflater. Enkelte nyere spotter i himling i gang.

2. etasje
Fliser på bad, teppe på soverom og laminatgulv (fra 2024) på øvrige rom. Slette, malte vegger.
Slette, malte tak og malt takpanel.
De fleste overflater er malt i 2026.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av betongdekke, med støpt dekke i kjeller.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er følgende rom kontrollert i 2. etasje:

Soverom: målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 13 mm gjennom rommet
Kjøkken: målt 6 mm avvik på 2 meter, totalt 12 mm gjennom rommet

Følgende rom er kontrollert i 1. etasje:

Soverom 1: målt 7 mm avvik på 2 meter, totalt 12 mm gjennom rommet
Soverom 2: målt 9 mm avvik på 2 meter, totalt 14 mm gjennom rommet

Kravet er maks 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom rommet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med lukkede opptrinn fra 1. etasje til 2. etasje. I 2. etasje er det rekkverk i tre.
Trappen har ikke håndløper i første del av trappeløpet.

Det er loftstige fra kjøkken til loft.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet antas å være fra rundt år 2000 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.
Det tas forbehold om angitt anslag for alder og tidspunkt for renovering av bad nærmer seg.
Fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at all innredningen er skiftet i ca. 2005/2006.

Det foreligger ikke opplysninger om byggeår for badet i 1. etasje, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med fliser i størrelse ca. 10 × 15 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av taklampe som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 20 × 20 cm med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk plassert under vaskemaskin og tørketrommel, uten tilgang på befarings tidspunkt. Sluket er derfor ikke inspisert.
Under badekar er det inspeksjonsluke, og avløp fra badekar er ført direkte til avløpssystemet.
Videre undersøkelse av sluk bør gjennomføres. Sluk og tettesjikt er vurdert til TG2 grunnet alder.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Avløp fra badekar går direkte til avløpsrør.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med skapinnredning med heldekkende nedfelt servant, gulvmontert toalett, innfliset badekar samt opplegg for vaskemaskin.
På badet er det også innfliset varmtvannstank.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt da det er avdekket fuktmerker på vegg ved vask. Disse merkene var også anmerket ved siste hjemmelsoverdragelse. TG2 er satt for å gjøre oppmerksom på forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er ikke vurdert som nødvendig.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

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

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet antas å være fra rundt år 2000 og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.
Fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at innredningen er fra ca. 2005/2006.
Det er fremlagt dokumentasjon på at badet ble overflatebehandlet med ny membran og sluk i 2024.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt ca. 7 meter opp som vannbeskyttelse, med malte plater over dette. Himlingen er malt. Belysningen består av speil med integrert lys.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i størrelse ca. 60 × 60 cm med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 17 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser samt noe svakt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det er avdekket bomlyd under enkelte fliser. Det er ikke observert riss eller andre tegn som tyder på at flisene er løse. Badet fungerer med dette avviket i dag.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Dokumentasjon fra Utførende er lagt frem.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt skuffeinnredning. Det er veggmontert toalett og dusjkabinett. Over servanten er det speil med belysning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot naboleilighet og det er rørføringer i vegg bak våtsonen. Hulltaking er derfor ikke mulig. Badet har i tillegg dusjkabinett, og direkte vannpåkjenning mot vegg har vært begrenset siden dette ble etablert i ca. 2005/2006. Hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Det er utført stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og det ble ikke registrert utslag utenfor normale verdier. Det er ikke foretatt målinger i gulv.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforhold, og ikke kan anses som en garanti for baderommets tilstand.





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken/ Spisestue er fra 2017 med kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter.
Gulvet har laminat, og veggene er utført med stående kledning.
Himlingen er malt takpanel og har spotbelysning samt lys i ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra 2026
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin
Fryseskap
Kjøleskap
Avtrekksvifte
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur (Byttet i 2026) . Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.

Tilstandsrapport







2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator som trekker luften ut fra kjøkkenet via kanal til loft og videre ut gjennom tak. Viften er byttet i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobber rør og rør i rør system Uponor rør i rør system fra 2024 (det foreligger dokumentasjon på arbeidet)

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på kobberrør på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via lufteventiler i yttervegger samt via ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Sameiet utførte ventilasjonsrens høsten 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i innfliset skap på bad i 1. etasje. Det er ikke mulig å inspisere varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt da varmtvannsberederen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, og det dermed ikke er mulig å utføre løpende vedlikehold.

Baderomsinnredningen på bad/vaskerom er fra ca. 2006/2007, og det er ikke utført vesentlige oppgraderinger på bad/ vaskerom siden dette tidspunktet. Det antas derfor at varmtvannsberederen er over 20 år gammel, og forventet levetid vurderes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales, og det bør vurderes tiltak for å sikre bedre tilgang til varmtvannsberederen. Det nærmer seg tid for utskifting av bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer var ikke merket med Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har foretatt utskifting av enkelte spotter og stikkontakter i forbindelse med arbeid på nytt bad. Samsvarserklæring foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet elkontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

    Kursfortegnelse er av eldre dato og uten tydelig ampereangivelse. Det anbefales å gjennomgå kursene og oppdatere kursfortegnelsen i henhold til dagens standard.

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

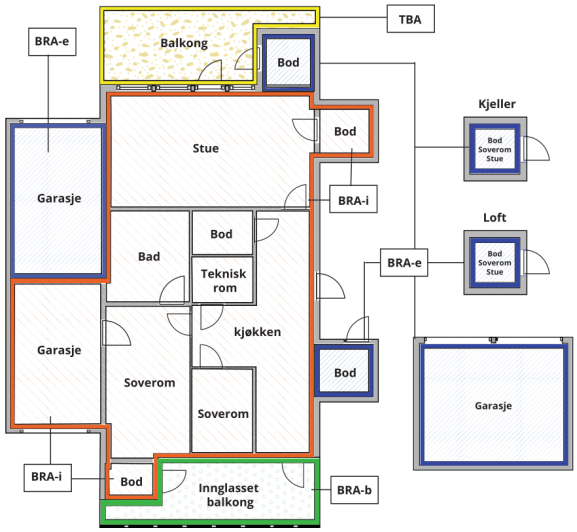
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (terrassehus).

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjellerbod		12		12	
1.Etasje	42			42	27
2.Etasje	71			71	10
SUM	**113**	**12**			**37**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Boligen har terrasse foran hovedinngang og veranda fra 2 etg. Begge uteområder er oppført som TBA.
Det er ekstern bod i felles kjeller oppført som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert : 28.01.1986

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	91	279		38	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinsoppgrenda 12C

Hjemmelshaver
Sangnes Marie Alette Schytte Blix

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et grønt og hyggelig nabolag på Kolsås. Nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser og fine asfalterte gangveier. Nabolaget har flere gressplener og lekeplasser hvor barna kan leke fritt og trygt. Utenfor boligen er det begrenset gjennomfart for biler, hvilket gir redusert støy og et rolig bomiljø.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen kort avstand, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Bryn og Hammerbakken Barneskole for 1.-7. trinn og Hauger ungdomsskole. Rud og Rosenvilde videregående skole ligger begge ca. 2 km med enkel adkomst med buss fra boligen. På Rosenvilde tilbys det flere utdanningsprogrammer med blant annet Studiespesialisering, Kunst, Design og Arkitektur og Medier og Kommunikasjon. Barnehagene i nærheten inkluderer blant annet Kolsås Barnehage, Kolsåstrollet Barnehage og Glitre Barnehage avd. Løkenlia.

For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier på nærliggende Kolsåstoppen og nærliggende skog. Løkenhavna klatrefelt, fotballbane og Bryn bmx-park ligger lett tilgjengelig. Rud og Rykkinn byr på et utall forskjellige fasiliteter som tennisbane, svømmehall, Bærum Idrettspark, ishall med mer. Søndagsåpen dagligvarehandel ligger ca. 300 meter fra inngangsdøren, og det er også kort vei til både Rykkinn og Kolsås Senter. Kolsås Senter ligger ca. 11 minutters gange fra boligen og tilbyr blant annet Meny med ferskvaredisk, Boots Apotek, frisør, Vinmonopol, Kolsås Sushi med mer.

Handelstedet Bærums Verk er rikt på kultur, butikker og spisesteder. Med over 40 butikker, gallerier og spisesteder er dette et hyggelig og begivenhetsrikt sted å besøke. Blant butikkene på handelsstedet finner man Baker Hansen, Den lille sjokoladefabrikken, MAXBO, Meny, På Håret Verket og Vinmonopolet for å nevne noen. Bærums Verk er godt kjent for sitt hyggelige julemarked og det tilbys aktiviteter for alle aldre hele året. Blant arrangementene som arrangeres gjennom året finner man vinsmaking, kunstklubb for barn, historisk vandring og mye mer.

For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Vinmonopolet, og fantastiske kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. De som er mer interessert i langrenn kan benytte seg av flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud i kort avstand fra boligen. Busslinje 210 og 204 går fra Kremlegrenda bussholdeplass ca. 500 meter fra boligen og T-banens linje 3 går fra Kolsås T-banestopp, ca. 14 minutters gange unna. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Egen plass i garasjeanlegg med elbil lader + flere ekstra/gjesteparkering utenfor garasjen. Fra parkering er det trapper og vei opp til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomten på området har gode solforhold og er pent opparbeidet med gressplen, lekeplasser, sittegrupper og beplantning/busker. Meget barnevennlig og skjermet fra biltrafikk.

Tinglyste/andre forhold

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

Huseierforeningens hjemmeside kan besøkes på https://www.lokenhavna.no.

Følgende arbeid er utført på boligen:
•2021: Male alle rom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik
•2021: Nytt teppegulv soverom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik
•2021: Gjennomgang elektrisk anlegg - Byggservice Piotr Kwasnik
•2021: Generelle utbedringer - Byggservice Piotr Kwasnik
•2022: Male alle rom i første etasje - Egeninnsats
•2022: Bytte gjerde terrasse nede - Løkenhavna boligsameie
•2022: Nytt terrassegulv annen etasje - Byggservice Piotr Kwasnik
•2023: Gjennomgang el-anlegg - Rejlers Elsikkerhet AS
•2023: Nye skillevegger mot naboenes terrasser første etasje - Løkenhavna boligsameie
•2023: Rens av ventilasjonsanlegg - Lommedalen blikkenslageri
•2024: Bad annen etasje - Varme & Sanitær
•2024: Ombygging entré første etasje - Egeninnsats
•2024: Nytt gulv hele første etasje - Egeninnsats
•2025: Ny kjøkkenvifte - Elkjøp montering
•2025: Ny stekeovn - Egeninnsats
•2026: Male alle rom - Egeninnsats
•2026: Utbedring terrasse 2. etasje - Egeninnsats
•2026: Bytte slitne terrassebord og beise hele terrassen 1. etasje - Egeninnsats

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector	3441839			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	
3	19.05.2026	
4	20.05.2026	
5	21.05.2026	
6	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marie Alette Schytte Blix Sangnes	9578-5997-4-595879	2026-05-05 10:32:15

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
5. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinsoppgrenda 12C, 1352 KOLSÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Marie Alette Sangnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441839, 88327249
Forsikret i: Protector, Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Male alle rom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik 2021: Nytt teppegulv soverom 2. etasje - Byggservice Piotr Kwasnik 2021: Gjennomgang elektrisk anlegg - Byggservice Piotr Kwasnik 2021: Generelle utbedringer - Byggservice Piotr Kwasnik 2022: Male alle rom i første etasje - Egeninnsats 2022: Bytte gjerde terrasse nede - Løkenhavna boligsameie 2022: Nytt terrassegulv annen etasje - Byggservice Piotr Kwasnik 2023: Gjennomgang el-anlegg - Rejlers Elsikkerhet AS 2023: Nye skillevegger mot naboenes terrasser første etasje - Løkenhavna boligsameie 2023: Rens av ventilasjonsanlegg - Lommedalen blikkenslageri 2024: Bad annen etasje - Varme & Sanitær 2024: Ombygging entré første etasje - Egeninnsats 2024: Nytt gulv hele første etasje - Egeninnsats 2025: Ny kjøkkenvifte - Elkjøp montering 2025: Ny stekeovn - Egeninnsats 2026: Male alle rom - Egeninnsats 2026: Utbedring terrasse 2. etasje - Egeninnsats 2026: Bytte slitne terrassebord og beise hele terrassen 1. etasje - Egeninnsats

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Varme & Sanitær. Kan sende erklæring og FDV.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løkenhavna boligsameie gjør tak, fasade, garasje, terrasse - De har utført arbeid både på terrasse og garasje i min eiertid. Jeg har selv oppdatert terrassegulv i både 1. og 2. etasje. Arbeid v/ egeninnsats og Byggservice Piotr Kwasnik

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til elsjekk i 2023 v/Rejlers Elsikkerhet AS

---

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

---

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

Ja

Beskriv: 2023: Rens av ventilasjonsanlegg - Lommedalen blikkenslageri

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen pipe/ildsted

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidvis noe sølvkre bad 2. etasje

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

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

Eventuell kommentar: Viser til ABBL / Løkenhavna boligsameie

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Svært trygt og rolig nabolag, og veldrevet sameie

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til ABBL / Løkenhavna boligsameie

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felleskostander øker årlig iht konsumprisindeks

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

---

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: 56-0110/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marie Alette Schytte Blix Sangnes	**2026-05-05**

Identifikasjon

Marie Alette Schytte Blix Sangnes

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 15.04.26 Side 1 av 2

Løkenhavna Boligsameie II		**Vår ref.:**	93/120
STEINSOPPGRENDA 12 C		**Type:**	Sameie
1352 KOLSÅS		**Eiere:**	Marie Alette Sangnes
Organisasjonsnr:	987 658 541	**Seksjonsnr:**	38

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 048**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 875
	Renter og omkostninger Lån	334
	Avdrag Lån	839

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	60 312	Gjeld siste årsoppg.:	63 590
Klient ajourf. lån:	3 316 760	Klient gj. s. årsoppg.:	3 498 607

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907050178, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.04.2026: 6.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 15.04.2026: 3 316 760
Andel av saldo: 60 312
Første termin/første avdrag: 13.06.2019 (siste termin 13.05.2031)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Stein-Tore Holmen
Adresse:	Kremlegrenda 22 A
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	lokenhavnabs2@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

OBS: Dette boligsameiet er en del av en huseierforening. Ytterligere informasjon vil bli sendt per e-post. Ta kontakt med oss dersom informasjonen ikke er mottatt.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	63 590	Andre inntekter:	816
Annen formue:	22 841	Utgifter:	4 843		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/279 - seksjon:38

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Løkenhavna Boligsameie II	**Vår ref.:**	93/120
STEINSOPPGRENDA 12 C	**Type:**	Sameie
1352 KOLSÅS	**Eiere:**	Marie Alette Sangnes
Organisasjonsnr: 987 658 541		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441888

Løkenhavna Boligsameie II



Ordinært årsmøte | 2026

Løkenhavna Boligsameie II

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Tid: onsdag 29.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hammerbakken skole, 2. etg (klasserom)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Stein-Tore Holmen eller ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder Stein-Tore Holmen eller ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Til stede var ___ seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert ___ fullmakter, totalt ___ stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Liv Oda Taksgaard. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

En seksjonseier må signere protokollen sammen med møteleder. Dette foregår digitalt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 170.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboere

Ingen innkommende saker fra beboere i forkant av årsmøte.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein-Tore Holmen
Styremedlem, Ståle Hansen
Styremedlem, Alexander Warhuus Andersen
Styremedlem, Lise Berge Gleditsch
Varamedlem, Berit Søreide
Varamedlem, Eddy Wighus

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og skal velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Stein-Tore Holmen velges som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg, og skal velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Lise Berge Gleditsch velges som styremedlem for 2 år.

Ståle Hansen velges som styremedlem for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

2 varamedlemmer er på valg, og skal velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Eddy Wighus velges som vara for 1 år.

Mangler en vara.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomité skal velges for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Løkenhavna Boligsameie II
Styret

Løkenhavna Boligsameie II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Stein-Tore Holmen, Kremlegrenda 22 A
Styremedlem, Lise Berge Gleditsch, Kremlegrenda 26 A
Styremedlem, Ståle Hansen, Steinsoppgrenda 2 C
Styremedlem, Alexander Warhuus Andersen, Steinsoppgrenda 4 A
Varamedlem, Berit Søreide, Steinsoppgrenda 14 A
Varamedlem, Eddy Wighus, Kremlegrenda 8 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 seksjoner. Selskapets navn er Løkenhavna Boligsameie II med org.nr.: 987658541 i Bærum kommune.

Forsikringer:
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441888

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

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

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

Salg/refinansiering

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.

Løkenhavna Boligsameie II bruker eget HMS system som dokumenterer utførte kontroller. Det er videreført ekstern avtale for årlig kontroll av brannvarslingsanlegg.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 426 303,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet, og det er nevneverdige avvik fra budsjettet.

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

Boligmassen er preget av skader som følge av alder og manglende vedlikehold over tid. Dette påvirker boligsameiet sin økonomiske forvaltning fremover.

Styrets arbeid og utført vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2025

Styret har jobbet mye med skadesaker i denne perioden, og det vil også være behov for å jobbe med denne type saker fremover.

I hovedsak har sameiet utfordringer med vannskader, og dette er skader som skyldes utvendige forhold. Manglende vedlikehold over lang tid kommer nå opp i dagen og styret har brukt mye tid på å undersøke og finne rotårsaken til flere av skadene. Tilsynelatende har man funnet denne rotårsaken og vi har begynt å rette opp flere lignende skader. Årsaken ser ut til å være at utvendige murvegger på balkonger mot Lommedalsveien trekker til seg mye vann, som da trekker videre inn i leiligheter. På flere steder er det påbegynt montering av nye plater og utbedring av blikk som beskytter murvegg mot vann.

Styret har hatt fokus på å etablere et samarbeid med Bolig & Skadeservice AS, for å ha en leverandør som er til å stole på. Dette samarbeidet, sammen med firmaet GammelNok, vil sikre at vi står sterkere fremover når det gjelder å ta hånd om videre arbeid.

GammelNok har byttet flere av våre balkonggulv mot Lommedalsveien. De har gjort en god jobb, og styret ser det som hensiktsmessig å fortsette samarbeidet med dem.

Styret har også fått spylt nedløpsrør og drenskummer, samt at vi har utbedret noen nedløpsrør. Styret vil fortsette dette arbeidet.

Det har blitt etablert en egenkontrollfunksjon. Dette er noe styret ønsker å fortsette med for å sikre en bedre oversikt over ulike skader eller mulig oppstående skader. Egenkontrollen er ikke utført av alle, og styret oppfordrer beboere til å utføre denne. Samtidig er det viktig at man gjør dette samvittighetsfullt. Om det dukker opp skader som burde ha vært meldt inn fra beboer, kan sameiet fraskrive seg ansvar for retting. Beboer må kjenne til sin medvirkningsplikt for å sørge for at boligsameiet kjenner til eventuelle skader så tidlig som mulig.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Styret mener det er fornuftig å planlegge følgende saker fremover:

- Utbedring av utsatte murvegger, for å forhindre flere vannskader.
- Utskiftning av balkonglemmer.
- Utskiftning av ødelagte nedløpsrør.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg.
- Enkel oppgradering av fellesareal som korridorer, dette i form av nedvask og eventuelt maling av vegger og tak. Dette kan det bli oppfordret til å gjøre på dugnadsarbeid, styret vil i så fall stå for gjennomføringen.

Kommende 5-års periode

Styret mener det er hensiktsmessig å planlegge for følgende saker den kommende 5-årsperioden:

- Bytte/vedlikeholde inngangsdører til fellesareal/korridorer.
- Montering av utvendige plater på murvegger på balkonger
- Male fasaden

Styret i Løkenhavna Boligsameie II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Løkenhavna Boligsameie II, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 646 672	2 520 784	2 672 304	2 757 720
Sum inntekter		2 646 672	2 520 784	2 672 304	2 757 720
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	171 150	171 150	193 970
Kostnad lokaler	3	695 907	646 291	716 000	712 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	0	4 204	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	489 689	434 760	450 000	580 000
Annen driftskostnad	6	642 117	607 713	605 500	647 100
Sum kostnader		1 998 863	1 864 117	1 942 650	2 133 070
Resultat før finansielle poster		647 809	656 667	729 654	624 650
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	44 919	44 184	5 000	5 000
Finanskostnad	8	266 425	307 372	275 030	220 380
Sum finansielle poster		-221 506	-263 188	-270 030	-215 380
Årsresultat		426 303	393 479	459 624	409 270

Balanse Løkenhavna Boligsameie II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		15 763	14 871
Sum fordringer		15 763	14 871
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 385 885	1 423 276
Sum omløpsmidler		1 401 648	1 438 147
Sum eiendeler		1 401 948	1 438 447

Balanse Løkenhavna Boligsameie II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-2 256 736	-2 683 039
Sum egenkapital		-2 256 736	-2 683 039
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 12	3 498 607	4 009 486
Sum langsiktig gjeld		3 498 607	4 009 486
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 867	54 803
Forskudd innbetalinger		52 145	38 136
Annen kortsiktig gjeld	13	15 065	19 061
Sum kortsiktig gjeld		160 077	112 000
Sum gjeld		3 658 684	4 121 486
Sum egenkapital og gjeld		1 401 948	1 438 447

Løkenhavna Boligsameie II

Sted:_____, dato:_____

Stein-Tore Holmen Styreleder	Lise Berge Gleditsch Styremedlem	Alexander Warhuus Andersen Styremedlem

Ståle Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 841 392	1 771 000	1 862 304	1 983 540
Avdrag ordinære lån	505 568	459 984	510 000	553 800
Renter ordinære lån	299 712	289 800	300 000	220 380
Sum	**2 646 672**	**2 520 784**	**2 672 304**	**2 757 720**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	23 970
Sum	**171 150**	**171 150**	**171 150**	**193 970**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020: 1 deltid

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	651 736	609 472	690 000	680 000
Vaktmestertjenester	14 516	6 125	0	0
Lys, varme, energi	13 581	12 971	10 000	15 000
Renhold	16 074	11 562	15 000	17 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	6 161	1 000	0
Sum	**695 907**	**646 291**	**716 000**	**712 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	0	4 204	0	0
Sum	**0**	**4 204**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	454 850	408 986	400 000	530 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 839	25 774	50 000	50 000
Sum	**489 689**	**434 760**	**450 000**	**580 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	47 104	45 171	47 000	48 600
Honorar for teknisk rådgivning	13 800	8 663	0	5 000
Kontorrekvisita	0	2 774	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	4 730	5 814	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	330 848	324 496	310 000	325 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	241 414	217 296	240 000	260 000
Bank og kortgebyrer	3 720	3 000	3 000	3 000
Sum	**642 117**	**607 713**	**605 500**	**647 100**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 318	991	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	5 000
Renter plasseringskonto	43 601	43 193	0	0
Sum	**44 919**	**44 184**	**5 000**	**5 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 8 - Finanskostnad

Renteutgifter langsiktig lån	266 425	307 372	275 030	220 380
Sum	**266 425**	**307 372**	**275 030**	**220 380**

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	252 064	332 847
Sparekonto Boligbanken	1 133 822	1 090 428
Sum	**1 385 885**	**1 423 276**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 683 039	-3 076 518
Fra årets resultat	426 303	393 479
Sum annen egenkapital	-2 256 736	-2 683 039
Sum egenkapital	-2 256 736	-2 683 039

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	3 498 607	4 009 486
Sum	**3 498 607**	**4 009 486**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 12 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907050178**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.54 %
Beregnet innfridd:	13.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000
Lånesaldo 01.01:	4 009 486
Avdrag i perioden:	510 879
Lånesaldo 31.12:	**3 498 607**
Saldo 5 år frem i tid:	315 118

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907050178	28	63 619	1 781 332
	28	61 331	1 717 268

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	15 065	19 061
Sum	**15 065**	**19 061**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 326 147	1 407 572
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	426 303	393 479
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-510 879	-474 904
Årets endring disponible midler	-84 576	-81 425
Disponible midler UB	1 241 571	1 326 147

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Boligsameie II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Boligsameie II

Styreleder	Stein-Tore Holmen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Ståle Hansen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Lise Berge Gleditsch (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Alexander Warhuus Andersen (sign.)	27.03.2026

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

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

Til årsmøtet i Løkenhavna Boligsameie II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: UUTX0-BQ857-EV9X6-0DQAD-ZIUZ6-NAIM1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UUTX0-BQ857-EV9X6-0DQAD-ZIUZ6-NAIM1

S A M E I E V E D T E K T E R
for
L Ø K E N H A V N A B O L I G S A M E I E II

Vedtatt på ordinært sameiemøte 30.03.1992.
Endret på sameiermøte 23.03.95, 27.11.96 ,19.03.98, 07.04.99, 27.03.01,
22.04.02, 15.03.04, 14.03.05, 07.03.06, 26.04.07, 27.04.09, 12.04.11, 22.06.20 og 24.03.2022.

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 91, bnr. 279 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.03.1980 delt opp i 60 ideelle eiendomsandeler hvorav fire er garasjeseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppførings-kontrakten og skjøte fra Løvenskiold Vækerø, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene samt vedtektene for Løkenhavna Huseierforening II er bindende for sameierne.

Alle arealer på Løkenhavna felt TR2 som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, eies av Løkenhavna Huseierforening II. Hver seksjonseier i boligsameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31.

§ 2
Seksjon

Til 56 av eiendomsandelene hører eksklusiv bruksrett til en bolig og boder i Løkenhavna Boligsameie II.

Til alle boliger hører også eksklusiv bruksrett til en nummerert garasjeplass beliggende i garasjeanlegget i Løkenhavna Boligsameie II.

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder og biloppstillingsplass, benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtearealer med grøntanlegg, veier, fellesinnredninger m.v. som eies av Løkenhavna Huseierforening II.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler,fullt ut, for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt på fellesledning og inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved behov for utskifting av vinduer, ytterdør eller boddør må seksjonseier ta kontakt med styret for å avklare utforming, farge og brannkrav.

Brannvarsler som tilhører fellesanlegg påhviler sameiets vedlikeholdsansvar. Seksjonseier plikter å melde ifra om feil uten opphold til styret, og skal ikke søke å utbedre eventuelle feil selv uten avtale med styret. Seksjonseier må påse at detektor ikke blir nedstøvet ved arbeid, at kabler ikke blir kuttet eller på annen måte ødelagt. Eventuelt eget installert brannvarslingsanlegg er seksjonseiers ansvar fullt ut.

Eier av seksjon: 6-7-8-9-10-11-12-22-23-24-26-27-38-39-48-49-50-51-52 har etter søknad fått godkjent oppføring av innretning foran inngangsparti, og har i særskilt avtale med sameiet påtatt seg et ekstraordinært ansvar for vedlikehold i den forbindelse. Denne avtalen skal også gjelde for senere erververe av seksjonen.

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

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, herunder korridorer og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 6
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

Seksjonseiere til seksjon nr 7, nr 10 og nr 48 er av årsmøtet gitt tillatelse til å føre opp pipe til ildsted i sine seksjoner, og plikter å overholde de retningslinjer som er fastsatt av årsmøtet vedrørende pipebyggingen.

Retningslinjene følger vedlagt som en del av Løkenhavna Boligsameie II's vedtekter. En forutsetning for tillatelsen er at seksjonseierne påtar seg det fulle vedlikeholdsansvaret for pipen i henhold til eierseksjonsloven § 33 tredje ledd, og ansvar for eventuelle skader.

Seksjonseier må før oppføring av pipe søke styret om tillatelse, og det må inngås en skriftlig avtale som nærmere regulerer pipeoppføringen.

§ 7
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

Den enkelte sameier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

Forskuddsvis den første i hver kalendermåned, betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag til boligsameiet og et til Løkenhavna Huseierforening II, jfr. huseierforeningens vedtekter § 3, siste ledd.
Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget betraktes som vesentlig mislighold.

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

§ 8
Vedlikehold

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 9
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 10
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §26.

§ 11
Sameiemøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkalling til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl § 33,4.ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hoved-innholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

§ 12
Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksintresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 38 sjette ledd, 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §§29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Esl. § 43.

§ 14
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag AL er selskapets forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret

forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jmf.15,3. ledd.

§ 15
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiets seg panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren, er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Pantesikkerheten skal også dekke de forpliktelser boligsameiet til enhver tid har overfor Løkenhavna Huseierforening II i forbindelse med bruk av fellesarealer. Huseierforeningen står som inkassator av sameiets fordringer mot seksjonseierne.
Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang 1.10.1999, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med levekostnadsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15.08.1989.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16
Tvister

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

§ 17
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare beslutes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

§ 18
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER

for

LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE II

(Vedtatt på konst. sameiemøte 20.05.80)

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" forsøke å bidra til beboernes trivsel og hygge slik at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Styret kan ved rundskriv eller oppslag supplere husordensreglene, disse supplementer skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Beboerne av leilighetene må selv bli enige om vaskeordning i korridorene. Vasking av korridorer bør skje to ganger pr. uke. Renholdet skal også omfatte inngangspartiet ved ytterdøren.

BRUK AV BOLIGEN
Boligen må ikke benyttes slik at man er til sjenanse for andre.

Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje etter kl. 2300 på en slik måte at naboene forstyrres.

Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

Alle rom i boligen må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Sameiestyret bestemmer avholdelse av dugnad og annet vedlikehold.

ENDRING AV REGLENE
Det er bare sameiemøtet i sameiet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med 2/3 flertall.

NYE REGLER BLIR I SÅ FALL SENDT ALLE BEBOERNE.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 15.04.26 Side 1 av 2

Løkenhavna Huseierforening II	**Vår ref.:**	38/120
STEINSOPPGRENDA 12 C	**Type:**	Huseierforening
1352 KOLSÅS	**Eiere:**	Marie Alette Sangnes

Organisasjonsnr: 998 469 570

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 668**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 105
	Renter og omkostninger lån	118
	Avdrag lån	245
Tilleggsytelser:	Garasje	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	22 266	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 477 033	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907065337, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 15.04.2026: 3 477 033

Andel av saldo: 22 267

Første termin/første avdrag: 23.07.2022 (siste termin 23.06.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Christian Holter
Adresse:	Kremlegrenda 59
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	styret@lokenhavna.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2020

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	0
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	91/279 - seksjon:38
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Løkenhavna Huseierforening II	**Vår ref.:**	38/120
STEINSOPPGRENDA 12 C	**Type:**	Huseierforening
1352 KOLSÅS	**Eiere:**	Marie Alette Sangnes
Organisasjonsnr: 998 469 570		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441839

Løkenhavna Huseierforening II



Ordinær generalforsamling | 2026

Løkenhavna Huseierforening II

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II

Tid: torsdag 09.04.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 23.03.2026 kl. 08:00 - 26.03.2026 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 07.04.2026 kl. 12:00 - 09.04.2026 kl. 16:00

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Endre Igesund ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

En seksjonseier må melde seg til å medundertegne protokollen. Dette skjer digitalt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 210.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Endre Igesund
Styremedlem, Gunnar Jonny Bredin
Styremedlem, Eystein Gøttsching Holter
Styremedlem, Hege Margrethe Lundin Kuhle
Styremedlem, Daria Bogoev
Varamedlem, Hege Sørensen
Varamedlem, Jan Henning Haveland
Varamedlem, Christian Holter
Varamedlem, Ingvill Sommerstad

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og skal velges for 2 år.

Christian Holter stiller til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Christian Holter velges som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg, Hege Margrethe Lundin Kuhle og Daria Bogoev.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Begge styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hege Margrethe Lundin Kuhle og Daria Bogoev velges som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

4 varamedlemmer er på valg, Hege Sørensen, Jan Henning Haveland, Christian Holter og Ingvill Sommerstad.

Det skal velges varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Jan Henning Haveland og Ingvill Sommerstad velges som varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Mette Henriksen og Ingvill Sommerstad velges som valgkomité for 1 år.

Forslag til vedtak: Mette Henriksen og Ingvill Sommerstad velges som valgkomité for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Løkenhavna Huseierforening II
Styret

Løkenhavna Huseierforening II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Endre Igesund, Kremlegrenda 81
Styremedlem, Gunnar Jonny Bredin, KREMLEGRENDA 27
Styremedlem, Eystein Gøttsching Holter, Kremlegrenda 69
Styremedlem, Hege Margrethe Lundin Kuhle, Kremlegrenda 63
Styremedlem, Daria Bogoev, Steinsoppgrenda 16 B
Varamedlem, Hege Sørensen, Kremlegrenda 33
Varamedlem, Jan Henning Haveland, Kremlegrenda 35
Varamedlem, Christian Holter, Kremlegrenda 59
Varamedlem, Ingvill Sommerstad, Steinsoppgrenda 41

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 161 medlemmer. Selskapets navn er Løkenhavna Huseierforening II med org.nr.: 998469570 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441839

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

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

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

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.

Vi har årlig kontroll av lekeplasser, brannsikring i fellesanlegg, avtale om måking og strøing og ansvarsfordeling via rodene. HMS er et fast punkt på agendaen på hvert styremøte.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 861.789,-

Resultatet er bedre enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er at det ble krevet inn en ekstraordinær innbetaling fra alle eiere, pga. likviditetsmangel. Felleskostnadene var ikke økt som følge av økte faste kostnader, og huseierforeningen måtte dermed bruke av oppsparte midler. Dette fremkommer også av disponible midler i utgangen av 2024. Kostnader som avviker fra budsjett er i all hovedsak reparasjon og vedlikehold, hvor det har blitt brukt mer enn budsjettert.

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

Det ble avholdt 9 styremøter i løpet av 2025.

Styret måtte i fjor gjøre noen grep rundt økonomi etter at forretningsfører gjorde oss oppmerksom på for lav likviditet. Vi tok tak i dette sammen med ABBL og det måtte foretas ekstra innbetaling fra beboerne. Økonomien ser etter dette bra ut og likviditeten er tilbake der den bør være. Vi kommer til å følge opp økonomien tett i tiden fremover.

Styret har i tillegg jobbet individuelt og i grupper med generelt styrearbeid og vedlikehold. Eksempler på dette er:

- Planlegge dugnader og samarbeide med rodelederne

- Bestille henger til julepapir og juletrær

- Økonomisk arbeid, godkjenne faktura fra leverandører osv.

- HMS arbeider, herunder lekeplasser, garasjer og uteområder generelt.

- Salg av garasjeport åpnere

- Avfallshåndtering, merking av konteinere, oppfølging av feil bruk samt arrangere ekstra tømminger ved behov

-Oppfølging av brøyting og strøing igjennom vinteren

-Oppfølging pleie uteområder - herunder gartner og trepleie

- Løpende oppfølging av henvendelser fra beboere ifm kjøp og salg, forsikringer, vedlikehold osv.

- Løpende informasjon via mailutsendelser, web og i egen Facebookgruppe

- Oppfølging av feilparkerte biler.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Parkering / garasjer
Oppfølging fra foregående år med hovedsikring som røyk i T1 og T2. Hovedsikring ble økt

fra 125A til 200A for å fjerne problemet.

Oppmerking av utvendige p-plasser.

Vi har også skiftet ut / reparert skadede avfallscontainere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det skal ryddes og felles en del trær, spes langs støyskjerm mot Lommedalen. Vi skal også utføre en del vedlikehold av støyskjermen siden vi utsatte det ifjor pga økonomi.

Utbedre rister for overvann foran garasjeporter - drenere og få ned større rister.

Vedlikehold av noen postkassestativer.

Ny trapp ved lekeplass i Kremlegrenda.

fartsdump i Steinsoppgrenda

Kommende 5-års periode

- Utskifting av støyskjerm
- Vask og behandling av trekledning garasje
- planlegging av asfaltering inne på området

Styret i Løkenhavna Huseierforening II

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

Resultatregnskap Løkenhavna Huseierforening II, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 153 741	3 193 665	2 663 443	2 750 996
Annen driftsinntekt	2	477 187	463 773	467 000	719 000
Sum inntekter		3 630 928	3 657 438	3 130 443	3 469 996
Kostnader					
Lønnskostnad	3	265 326	251 020	260 000	259 610
Kostnad lokaler	4	1 511 508	1 377 762	1 473 000	1 572 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	16 285	17 550	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	6	378 512	785 045	330 000	400 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	0	388 288	0	0
Annen driftskostnad	8	338 246	330 645	342 500	369 784
Sum kostnader		2 509 876	3 150 310	2 405 500	2 612 394
Resultat før finansielle poster		1 121 051	507 128	724 943	857 602
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	4 662	12 166	13 000	3 000
Finanskostnad	10	263 924	297 506	275 566	221 456
Sum finansielle poster		-259 262	-285 340	-262 566	-218 456
Årsresultat		861 789	221 788	462 377	639 146

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		54 280	10 587
Andre fordringer	11	134 008	531 088
Sum fordringer		188 288	541 675
Bankinnskudd, kasse o.l	12	991 350	669 719
Sum omløpsmidler		1 179 638	1 211 395
Sum eiendeler		1 179 938	1 211 695

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-3 418 167	-4 279 956
Sum egenkapital		-3 418 167	-4 279 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	3 589 564	4 012 823
Sum langsiktig gjeld		3 589 564	4 012 823
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 734	688 468
Forskudd innbetalinger		88 397	80 069
Annen kortsiktig gjeld	16	572 410	710 290
Sum kortsiktig gjeld		1 008 541	1 478 828
Sum gjeld		4 598 105	5 491 651
Sum egenkapital og gjeld		1 179 938	1 211 695

Løkenhavna Huseierforening II

Sted:_____, dato:_____

Endre Igesund Styreleder	Eystein Gøttsching Holter Styremedlem	Daria Bogoev Styremedlem
Hege Margrethe Lundin Kuhle Styremedlem	Gunnar Jonny Bredin 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 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 954 581	1 857 637	1 954 443	2 069 996
Engangsbetaling ny renovasjonsordning	489 684	639 958	0	0
Avdrag ordinære lån	408 096	408 096	408 000	459 000
Renter ordinære lån	301 380	287 974	301 000	222 000
Sum	**3 153 741**	**3 193 665**	**2 663 443**	**2 750 996**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	13 362	0	0
Garasjeinntekter	193 200	193 200	200 000	400 000
Oppstillingsplass	13 550	16 000	17 000	34 000
Strøm el-bil	257 090	240 411	250 000	280 000
Portåpner, nøkler o.l.	13 346	800	0	5 000
Sum	**477 187**	**463 773**	**467 000**	**719 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	20 000	20 000	0	0
Div. lønn - ikke feriepenger	0	0	20 000	20 000
Påløpte feriepenger	2 538	0	0	0
Styrehonorar	210 000	200 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	32 430	31 020	30 000	29 610
Arbeidsgiveravgift feriepenger	358	0	0	0
Sum	**265 326**	**251 020**	**260 000**	**259 610**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	566 771	471 993	565 000	607 000
Vaktmestertjenester	0	2 785	0	0
Lys, varme, energi	490 472	530 747	480 000	500 000
Renhold	53 113	35 031	50 000	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	30 806	3 479	8 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	370 347	333 727	370 000	385 000
Sum	**1 511 508**	**1 377 762**	**1 473 000**	**1 572 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	14 830	17 550	0	10 000
IT-tjenester	1 455	0	0	1 000
Sum	**16 285**	**17 550**	**0**	**11 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	668	482 455	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	112 317	192 858	30 000	180 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	265 527	107 906	300 000	220 000
Forsikringsskadesaker	0	1 826	0	0
Sum	**378 512**	**785 045**	**330 000**	**400 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	388 288	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	278 332	266 931	280 000	289 520
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	7 098	6 434	7 000	7 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	4 651	0	0
Kontingenter	0	5 000	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	16 555	5 394	0	17 764
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 825	9 771	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	17 906	22 364	30 000	30 000
Sum	**338 246**	**330 645**	**342 500**	**369 784**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 431	2 153	0	0
Renter plasseringskonto	3 231	10 012	13 000	3 000
Sum	**4 662**	**12 166**	**13 000**	**3 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	263 924	297 506	275 566	221 456
Sum	**263 924**	**297 506**	**275 566**	**221 456**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	139 700	531 088
Erstatningsmessige skader	-4 000	0
Fordring eiere	-1 692	0
Sum	**134 008**	**531 088**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	687 910	422 313
Sparekonto Boligbanken	302 861	240 187
Skattetrekkskonto	580	7 220
Sum	**991 350**	**669 719**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-4 279 956	-4 501 744
Fra årets resultat	861 789	221 788
Sum annen egenkapital	-3 418 167	-4 279 956
Sum egenkapital	-3 418 167	-4 279 956

Huseierforeningen har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	3 589 564	4 012 823
Sum	**3 589 564**	**4 012 823**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering garasje
Lånenummer:	**94907065337**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 012 823
Avdrag i perioden:	423 259
Lånesaldo 31.12:	**3 589 564**
Saldo 5 år frem i tid:	968 184

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065337	41	23 659	970 019
	28	22 988	643 664
	23	22 833	525 159
	28	22 161	620 508
	41	20 250	830 250

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	580	7 220
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Påløpt arbeidsgiveravgift	358	0
Påløpte feriepenger	2 538	0
Påløpte renter	5 798	6 957
Vann-kloakk oppgjør	26 993	135 520
Avregning kabel-tv	52 904	88 087
Avregning forsikring	458 124	435 477
Avregning feieravgift	22 011	34 210
Utleggskonto	284	0
Sum	**572 410**	**710 290**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	-267 433	-96 124
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	861 789	221 788
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-423 259	-393 097
Årets endring disponible midler	438 530	-171 309
Disponible midler UB	171 097	-267 433

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Huseierforening II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Huseierforening II

Styreleder	Endre Igesund (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Hege Margrethe Lundin Kuhle (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Gunnar Jonny Bredin (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Eystein Gøttsching Holter (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Daria Bogoev (sign.)	19.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Løkenhavna Huseierforening II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: EWD8M-3XBVQ-XM5FE-78ACG-CG49E-ILZLZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EWD8M-3XBVQ-XM5FE-78ACG-CG49E-IJZLZ

VEDTEKTER
for
LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II
(vedtatt på konst. årsmøte 20.05.1980)
Med endringer på gen.forsamling 17.04.89, 23.03.95, 22.03.01, 31.03.03, 28.04.05, 23.04.14, 14.04.16, 20.04.17, 19.04.2018 og 09.04.25.

§1
Navn og eierforhold

Løkenhavna Huseierforening II eier eiendommen gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, samt garasjeseksjcnene i Løkenhavna Boligsameie II. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 2 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

§2
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, bi loppstillingsplasser, fellesbygninger, kabel TV-anlegg og fellesinnretninger av enhver art,

b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie II.

§3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, bi loppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for E- og B-husene.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette kostnadsbidraget består av 2 komponenter, nemlig kostnadsbidrag for fellesanleggene og kostnadsbidrag vedrørende garasjene.

§4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre.

Beboere i E- og B-husene har rett og plikt til å delta i en felles bygningsmessig forsikringsordning som forvaltes av styret.

Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsarbeider skal forelegges hus-eierforeningens styre for godkjennelse, før arbeidene igangsettes.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Medlemmene forplikter å gi styret og forretningsfører melding om salg, samt opplyse om ny adresse.

§5
Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§6
Årsmøte

Det skal hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært årsmøte hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1 avgir en stemme.

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

er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller forretningsfører. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett, vedrørende fellesanleggene og garasjeanleggene.
5. Valg av revisor.
6. Valg av leder, styre-og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomite.
8. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det og forslaget er fremmet innen utgangen av februar.

§7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder, 4 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, mens varamedlemmene velges for 1 år av gangen. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved

særskilt valg. Styret velger selv hvem som skal fungere som nestleder, kasserer og sekretær.

Bare medlemmer av huseierforeningen kan velges inn i styret.

§8
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

§9
Firmategning

Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i dennes fravær av nestleder og et styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 10
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet. Dog kan forretningsførerkontrakten sies opp dersom forretningsfører gjør seg skyldig i vesentlig mislighold.

Forretningsføreren utfører den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører regnskap for fellesanlegget og garasjeanleggene. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører-kontrakten. Eventuelle endringer av forretningsførerkontrakten skal skriftlig godkjennes av styret.

§ 11
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon når dette besluttet av foreningens styre.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. **år,** første gang pr. **1.10.1989** å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesningen er avlesning pr. 15.8.1979.

Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§12
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

§13
Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og en rekkehuseier/seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette vernding.

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

§ 15
Vedlikehold

Det daglige vedlikeholdet og stellet av huseierforeningens eiendom, skal utføres av medlemmene selv. Dette skjer gjennom dugnad, rodeordning og vaktmestertjeneste.

Styret bestemmer avholdelse av dugnader, mens de rodeansvarlige påser at rodene blir holdt i forsvarlig stand, i henhold til rodeinstruks gitt av styret. Medlemmene plikter å følge de pålegg som blir gitt av den rodeansvarlige eller av styret. Medlemmer som ikke kan delta i arbeidet, plikter skaffe vikar eller utføre arbeidet til en annen tid. Styret engasjerer Vaktmester- og vedlikeholdstjenester etter behov.

Eventuell felling av trær skal på forhånd godkjennes av styret.

Alle kostnader vedrørende drift og vedlikehold av elektroniske garasjeporter og garasjedører, dekkes av Huseierforeningen.

§16
Husdyrhold

Hunder skal holdes i bånd innenfor Huseierforeningens område og ikke være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og kastes i en av våre søppelcontainere eller tas med.

§ 17
Garasjeanlegg og parkering

Egen garasje eller biloppstillingsplass skal benyttes ved parkering. Garasjeporter skal være lukket til en hver tid.

Ladning av elbil/hybrid i garasjeanlegget er kun tillatt om man har montert lader som er godkjent av styret, og at denne er tilkoblet fellesanlegg for elbilladere i garasjen.

Beboerne plikter å leie ut garasjeplassen/biloppstillingsplassen til huseierforeningen ved unnlatt bruk etter formålet, eller hvor beboeren, tross varsel, misligholder forpliktelsene overfor huseier foreningen. Ved unnlatt bruk etter formålet, skal plassen leies ut så lenge unnlatelsen varer. Ved mislighold skal plassen leies ut så lenge misligholdet varer, likevel for minst ett år.

Ved unnlatt tømming av garasjen innen fastsatte frister, kan huseierforeningen la innholdet kjøres bort for beboerens regning.

Biler som er parkert til hinder for nyttekjøretøyer, vil bli fjernet uten varsel.

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler, uregistrerte kjøretøyer og lignende er ikke tillatt.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke brukes fast av beboerne.
Kjøretøyer som er parkert i strid med disse reglene vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Dispensasjon fra parkeingsbestemmelsene kan gis av styret ved spesielle omstendigheter.

Beboere plikter å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i huseierforeningen.

§ 18
Renovasjon

Huseierforeningen besørger renovasjon av husholdningsavfall. De enkelte medlemmer skal pakke avfallet forsvarlig inn, av hensyn til lukt og senere håndtering før det kastes.

Annet avfall må det enkelte medlem besørge fjernet selv.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 91, Bruksnr 279, Seksjonsnr 38	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Steinsoppgrenda 12 C, gatenr 2194	**Grunnkrets:**	1821	Kolsås 21
(fra bruksenhet)	1352 Kolsås	**Valgkrets:**	14	Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.06.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/72
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 980,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/91/279	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/91/279/0/1	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/2	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/3	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/4	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/5	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/6	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/7	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/8	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/9	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/10	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/11	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/12	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/13	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/14	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/15	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/16	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/17	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/18	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/19	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/20	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/21	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/22	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/23	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/24	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/25	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/26	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/27	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/28	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/29	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/30	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/31	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/32	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/33	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/34	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/35	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/36	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/37	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/38	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/39	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/40	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/41	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/42	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/43	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/44	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/45	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/46	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/47	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/48	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/49	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/50	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/51	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/52	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/53	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/54	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/55	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/56	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/57	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/58	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/59	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/60	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/91/279	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/91/279/0/1	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/2	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/3	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/4	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/5	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/6	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/7	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/8	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/9	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/10	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/11	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/12	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/13	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/14	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/15	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/16	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/17	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/18	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/19	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/20	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/21	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/22	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/23	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/24	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/25	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/26	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/27	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/28	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/29	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/30	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/31	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/32	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/33	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/34	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/35	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/36	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/37	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/38	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/39	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/40	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/41	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/42	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/43	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/44	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/45	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/46	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/47	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/48	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/49	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/50	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/51	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/52	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/53	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/54	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/55	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/56	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/57	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/58	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/59	0,0
			Mottaker	3201/91/279/0/60	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinsoppgrenda 12 C	H0201	Bolig	115,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 350,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 350,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.1980
Vannforsyning:				Antall boliger:	12
Bygningsnr:	16141100			Antall etasjer:	3

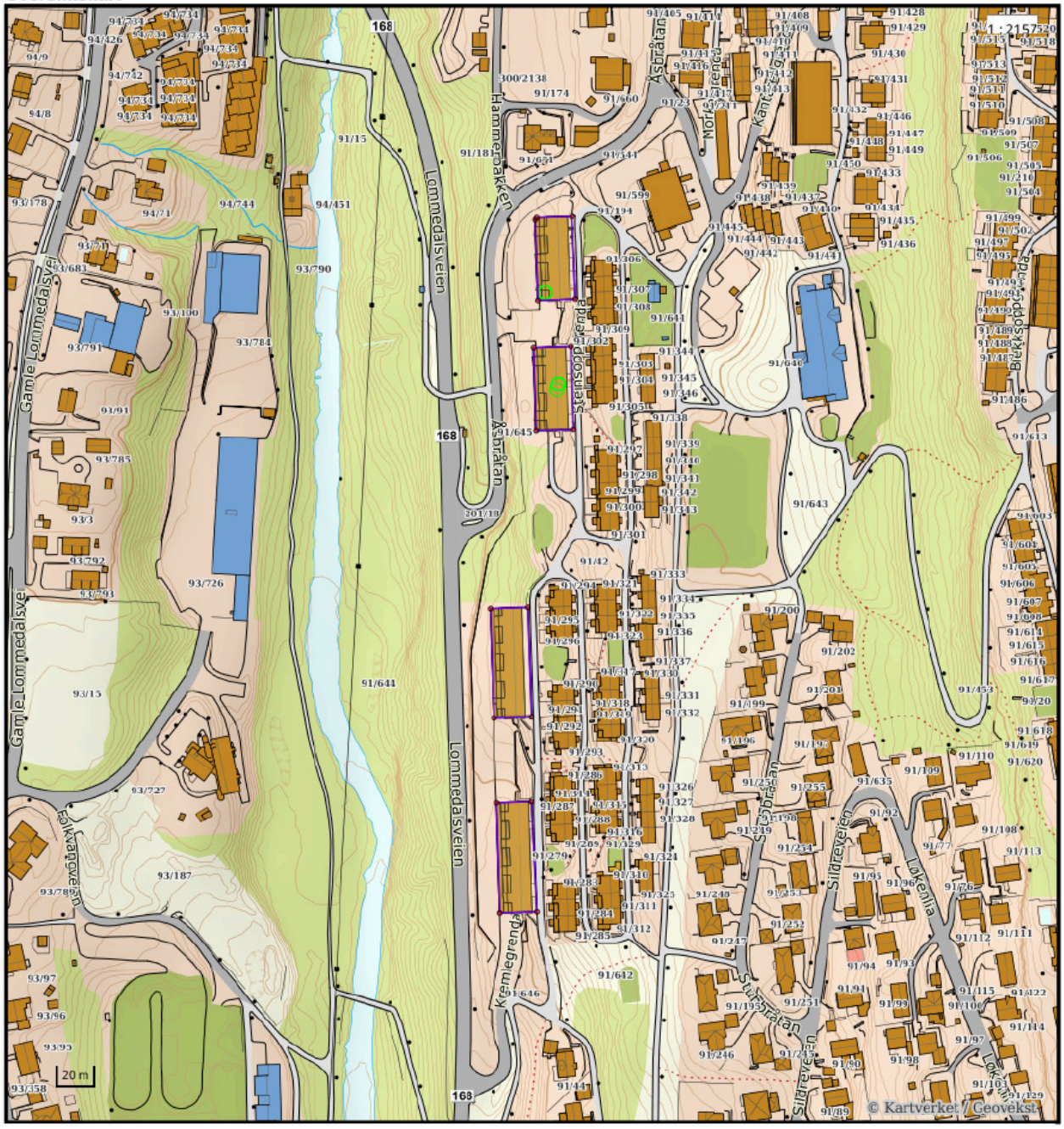
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		390,0		390,0				
H02	6		528,0		528,0				
H03			432,0		432,0				

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

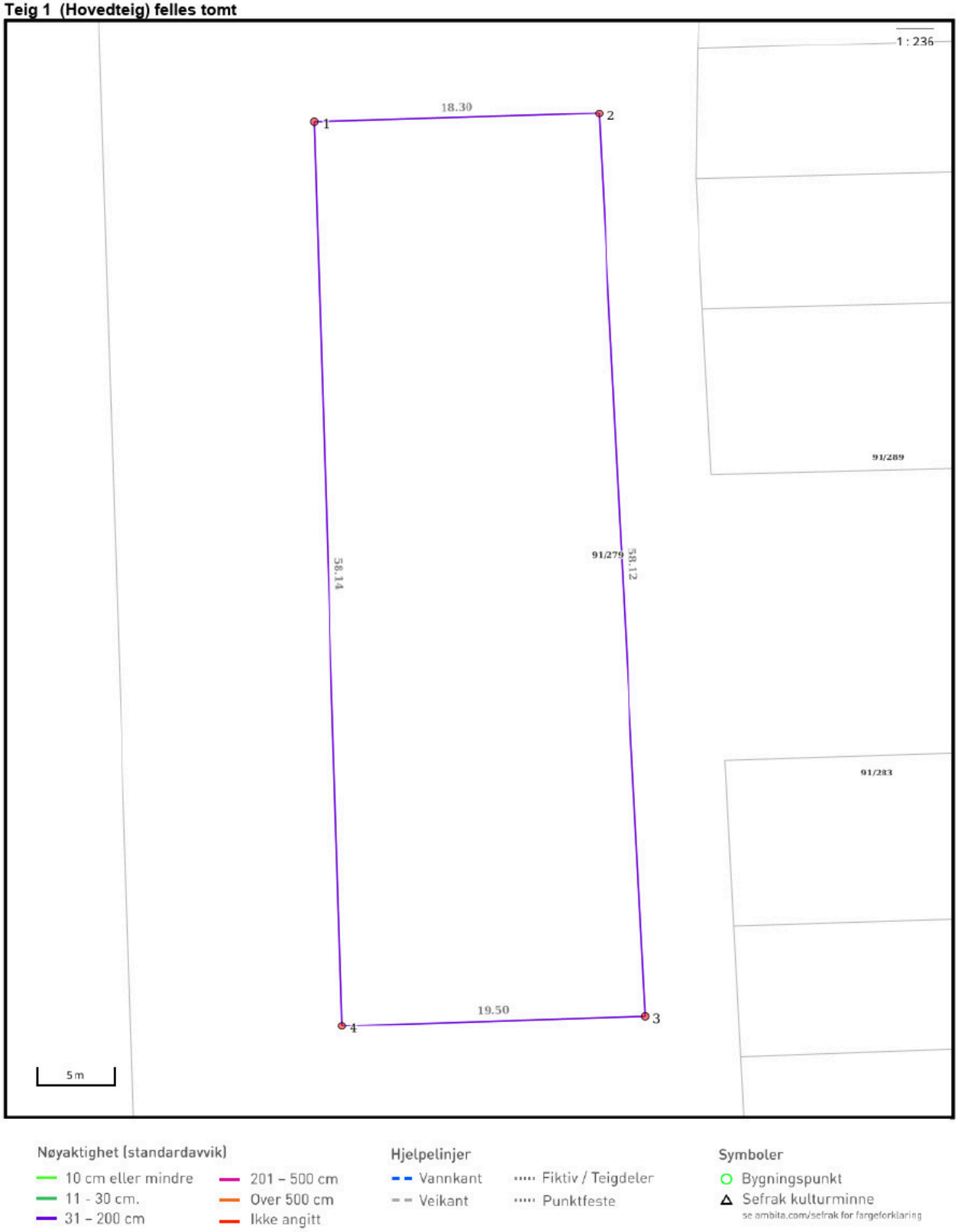
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

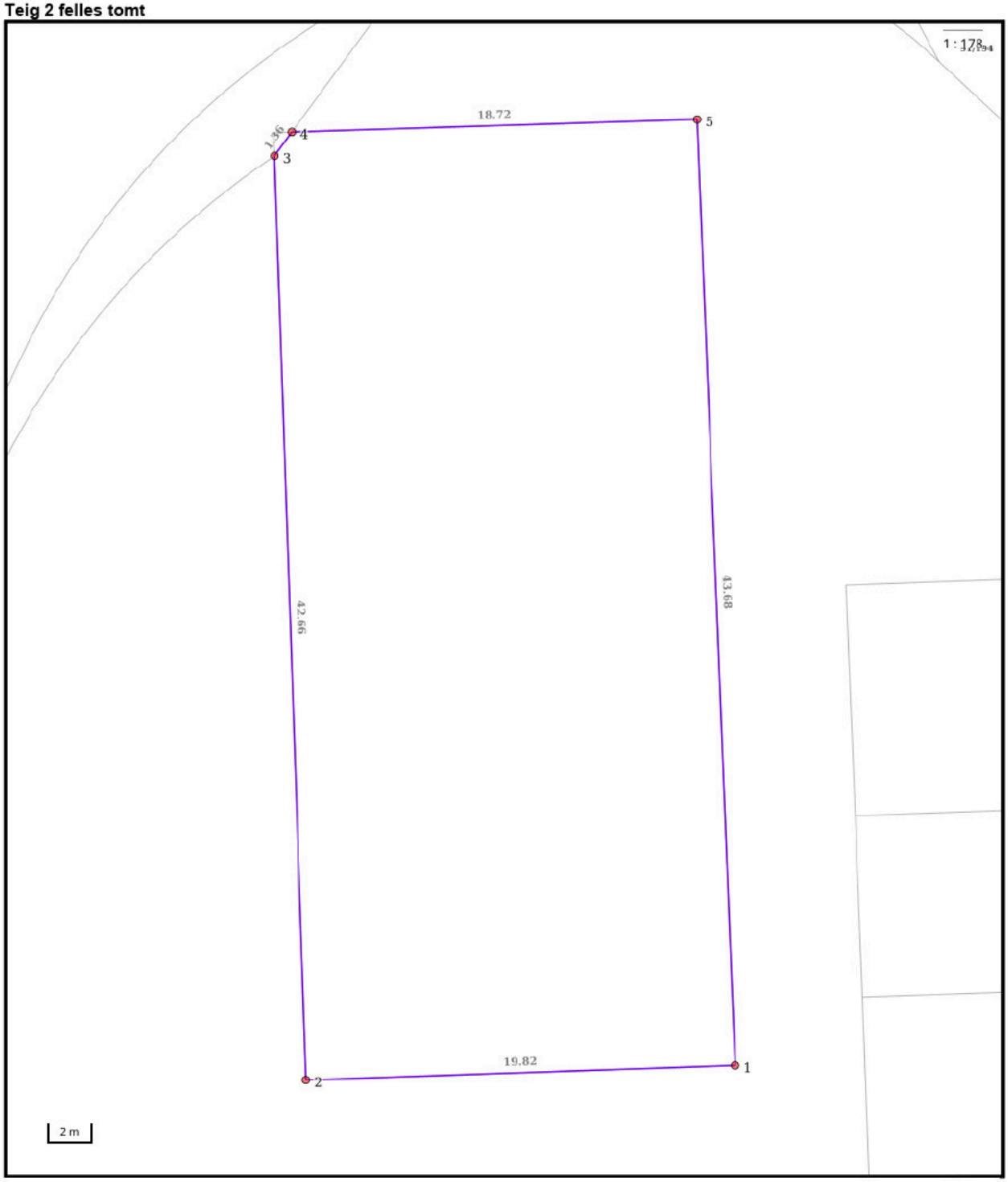
Areal: 1 098,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 824,63	583 766,94	18,30m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 826,83	583 785,11	58,12m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 769,29	583 793,30	19,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 766,91	583 773,95	58,14m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



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

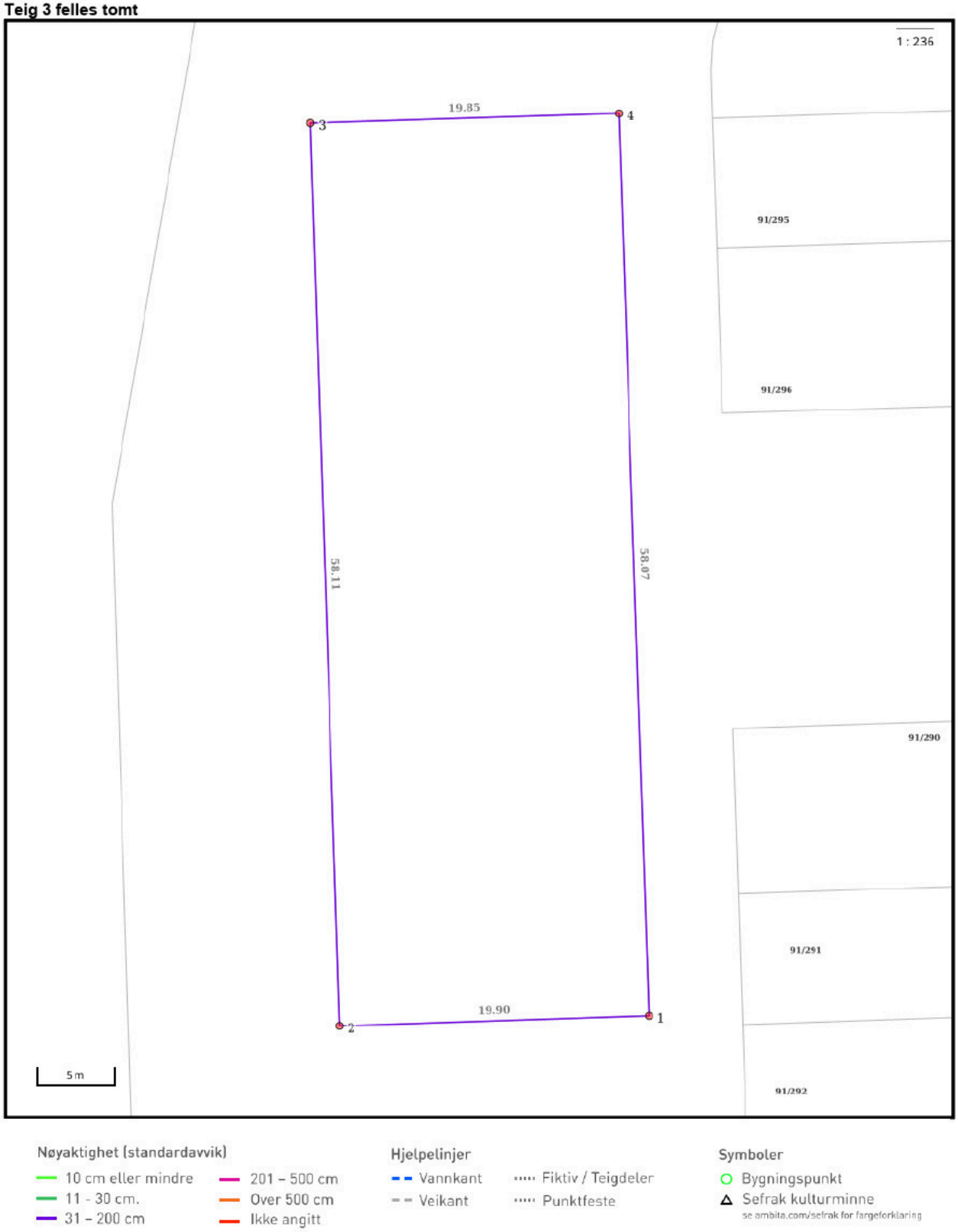
Areal: 860,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 093,36	583 784,26	19,82m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 090,90	583 764,59	42,66m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 133,23	583 759,29	1,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 134,40	583 759,99	18,72m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 136,67	583 778,57	43,68m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 3 felles tomt



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

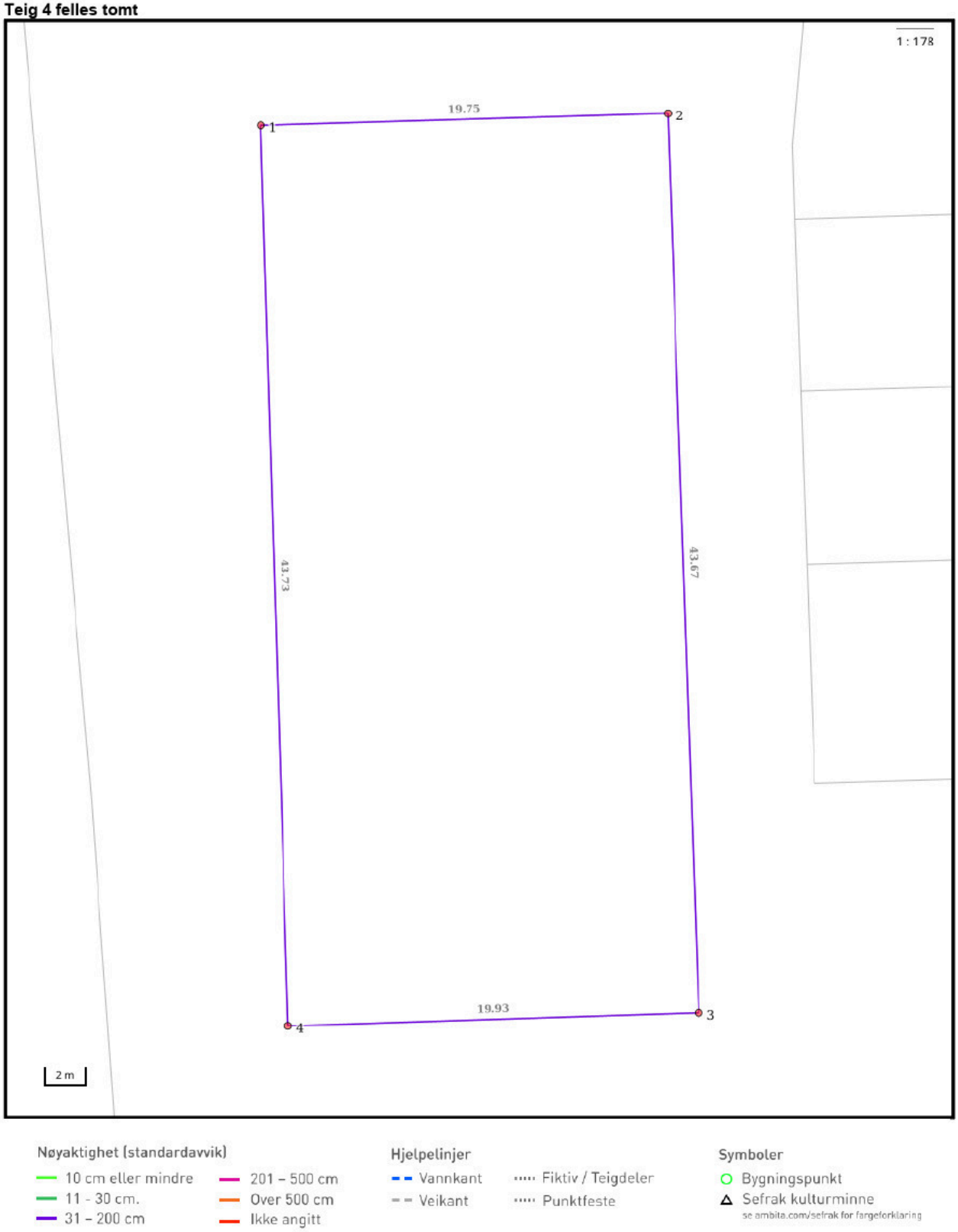
Areal: 1 154,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 871,43	583 781,19	19,90m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 868,99	583 761,44	58,11m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 926,66	583 754,32	19,85m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 929,06	583 774,02	58,07m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 4 felles tomt



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: 867,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 065,81	583 764,61	19,75m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 068,16	583 784,22	43,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 024,83	583 789,66	19,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 022,40	583 769,88	43,73m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) 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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	91	**Bnr**	279	**Fnr**	0	**Snr**	38
Adresse	Steinsoppgrenda 12 C, 1352 KOLSÅS						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1978/1232	Blokk og garasje/carport	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1984/1138	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1986/220	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/17437	Steinsoppgrenda 12 B - pipe og ovn	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

2409070008BKO5670036

Journalnr. 1232-78

FERDIGATTEST

Adresse: Steinsoppgrenda 10,12,14 og 16

Gnr.: 91 Bnr.: 281 Tomt nr.: xxxxxx Hus 3T4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.1.86

Arbeidets art: Terrassehus m/12 leiligheter, garasjer

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

Ansvarshavende Siv.ing. Jon Erik Evensen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 28. januar 1986.

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 91/279/0/38
Adresse: Steinsoppgrenda 12C
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2500

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.

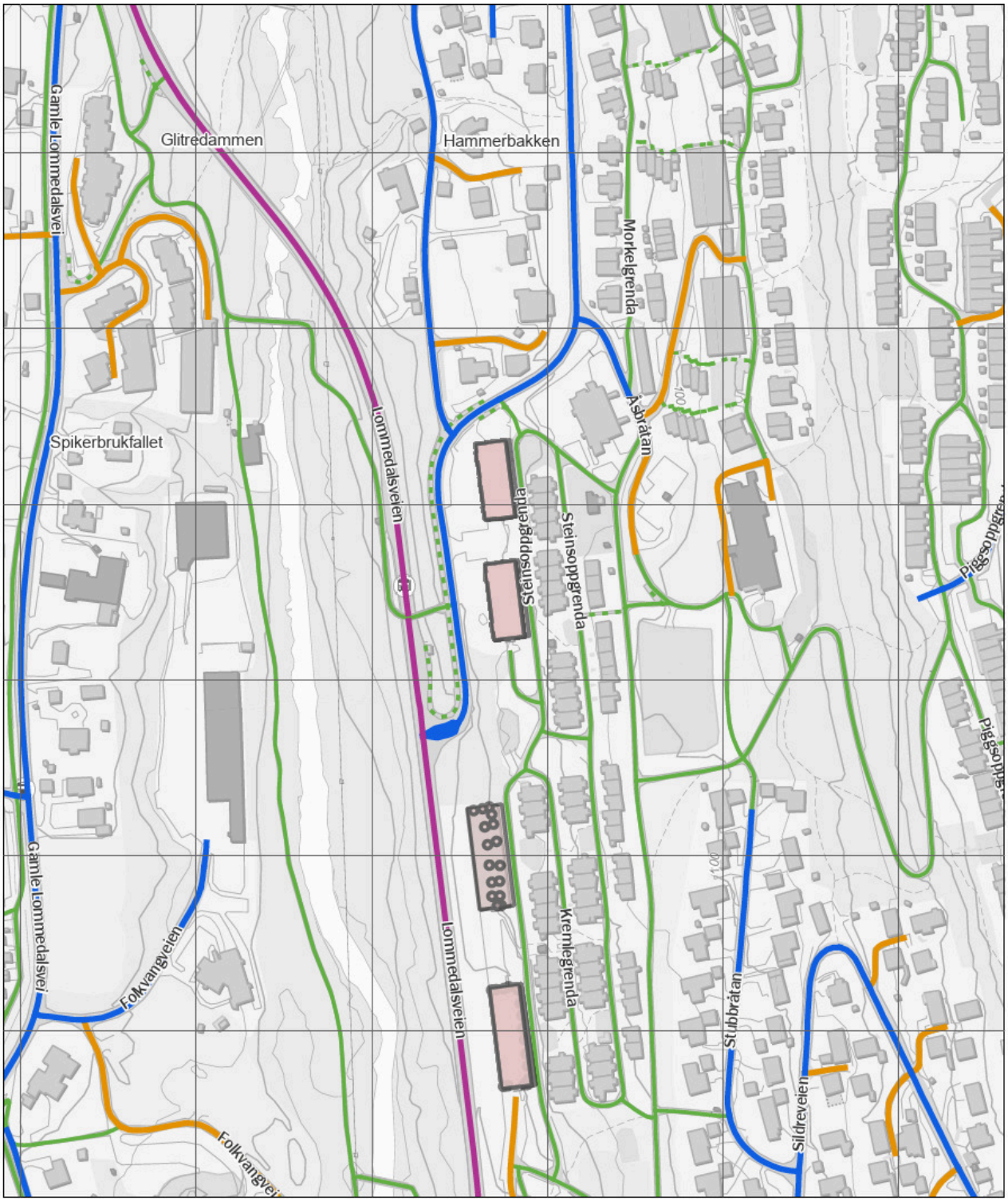
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 91/279/0/38
Adresse: Steinsoppgrenda 12C, 1352 KOLSÅS

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/04/2026



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: 14.04.2026

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.**	91	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	38
Adresse	Steinsoppgrenda 12C, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 980 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1972196 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972196)
Navn	LØKENLIA/LØKENHAVNA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8812/1972196.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 980 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** TR2

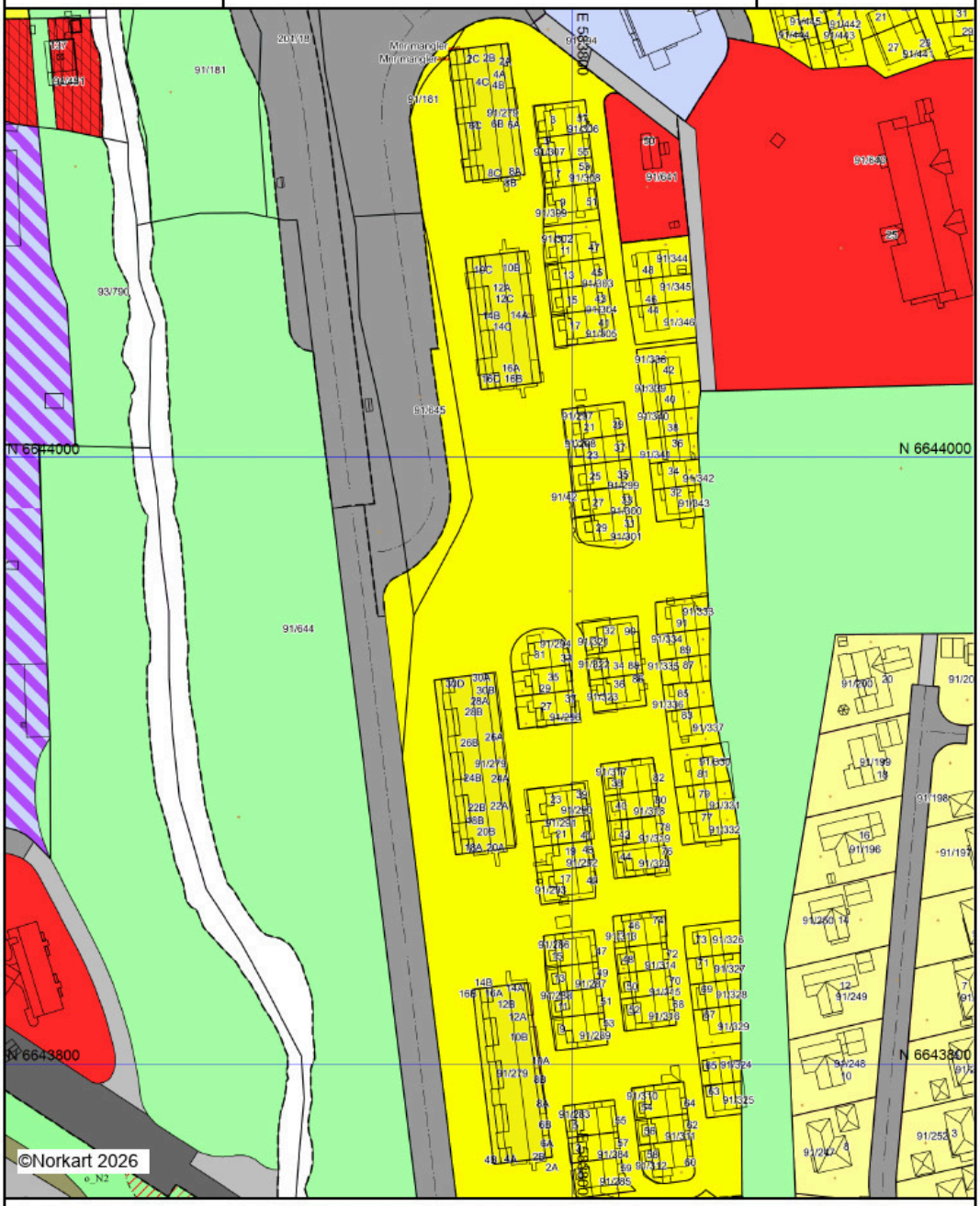
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 91/279/0/38
Adresse: Steinsoppgrenda 12C
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

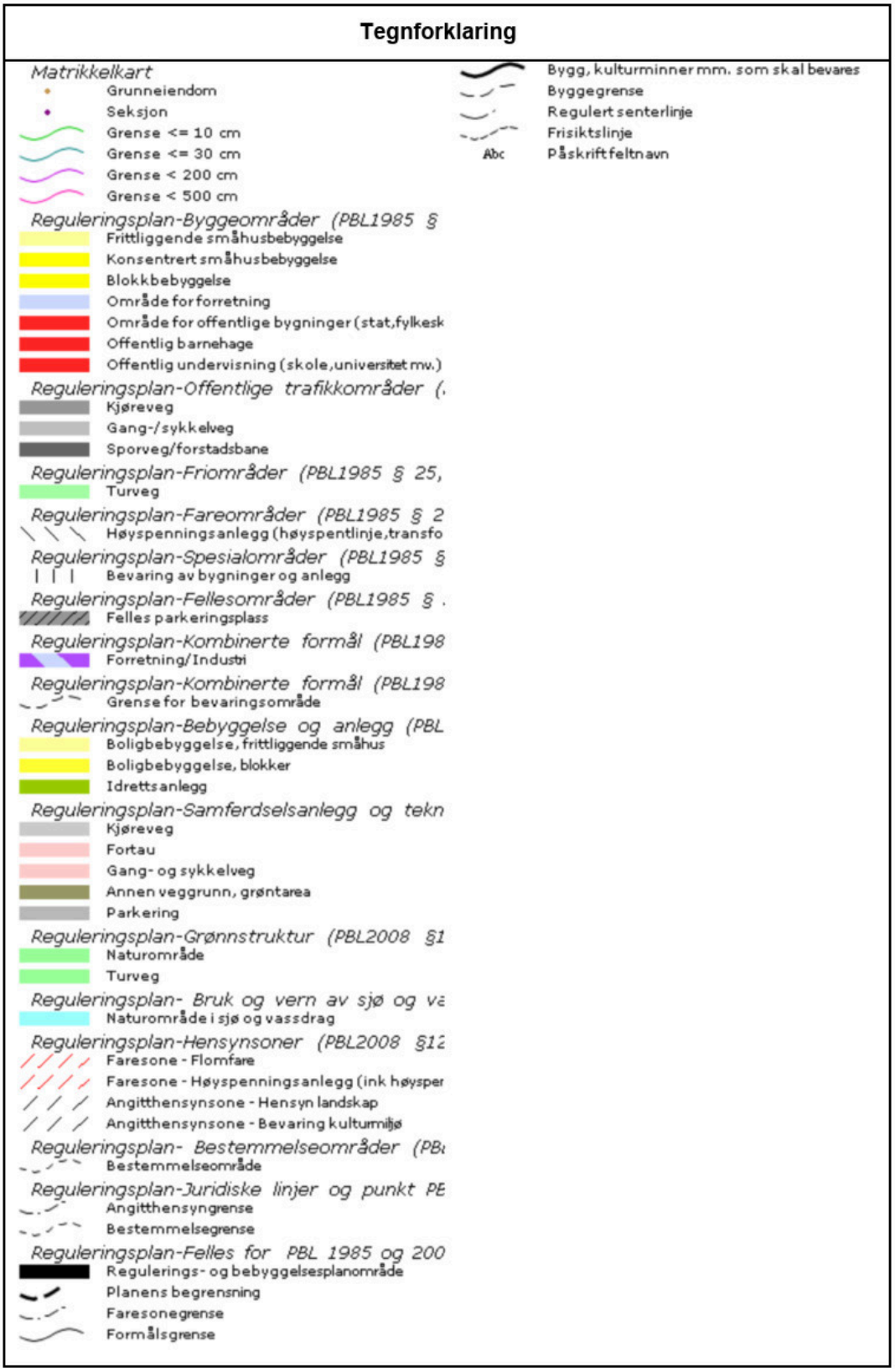
N

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



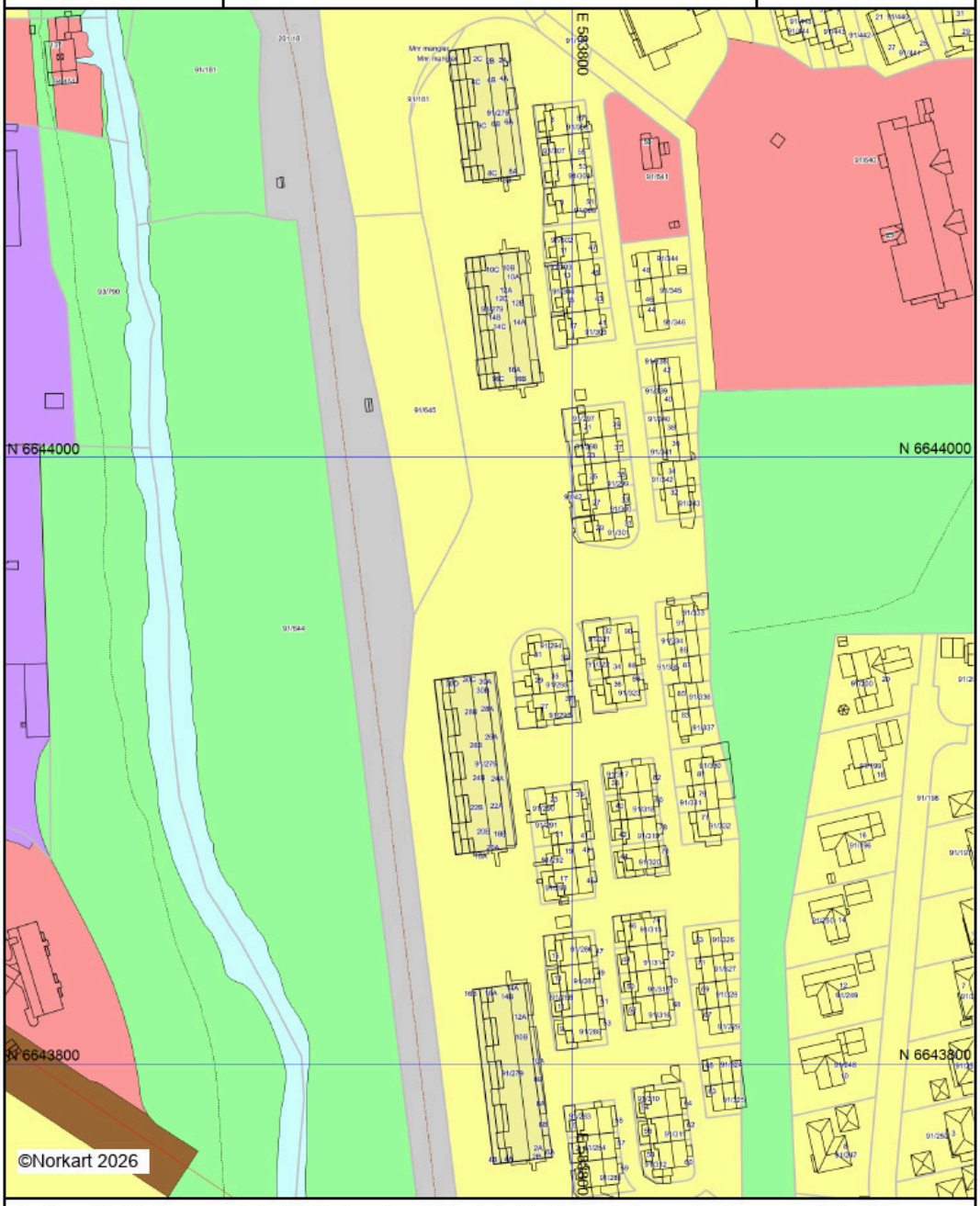
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/279/0/38
Adresse: Steinsoppgrenda 12C
Utskriftsdato: 14.04.2026
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

Kommunedelplan

Eiendom: 91/279/0/38
Adresse: Steinsoppgrenda 12C
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 91/279/0/38
Adresse: Steinsoppgrenda 12C
Utskriftsdato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

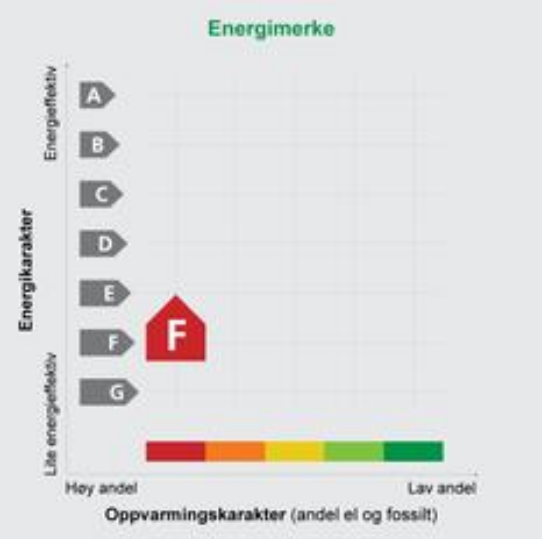


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Steinsoppgrenda 12 C
Postnr	1352
Sted	KOLSÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	91
Bnr.	279
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	16141100
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1251019
Dato	19.04.2021



Innmeldt av	Ketil Eliassen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

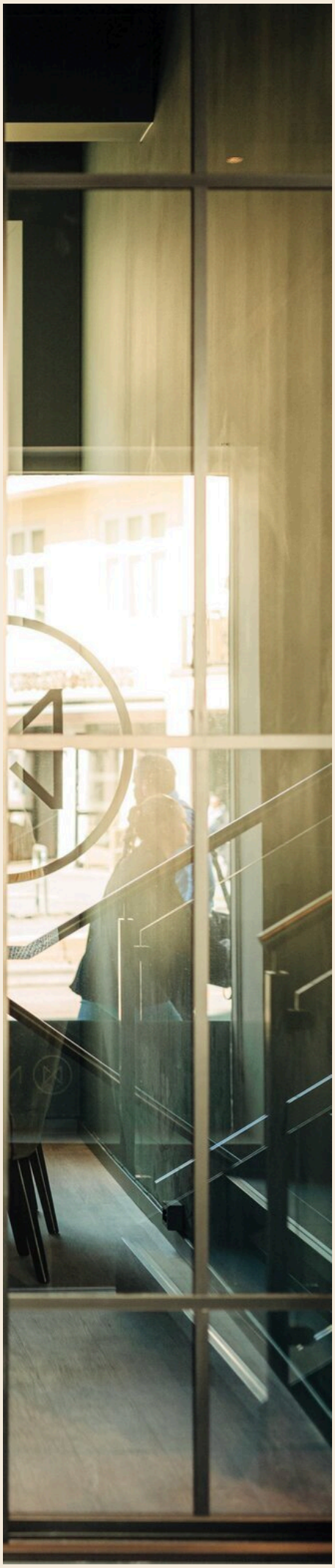
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinsoppgrenda 12C 1352 KOLSÅS
Matrikkel: Gnr 91, bnr 279, snr 38 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:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346