NORDVIK

Steinsoppgrenda 16b

3 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Steinsoppgrenda 16B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Nabolagsprofil
29	Om boligen
40	Vedlegg
181	Kontaktinfo
184	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
187	Forbrukerinformasjon om budgivning
188	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og påkostet rekkehus | 3 soverom | 2 bad + jacuzzi |
Solrike terrasser | Garasjeplass m/ el-lader

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**165 530,-**
Totalpris	**6 732 139,-**
Fellesgjeld	**76 609,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 870,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

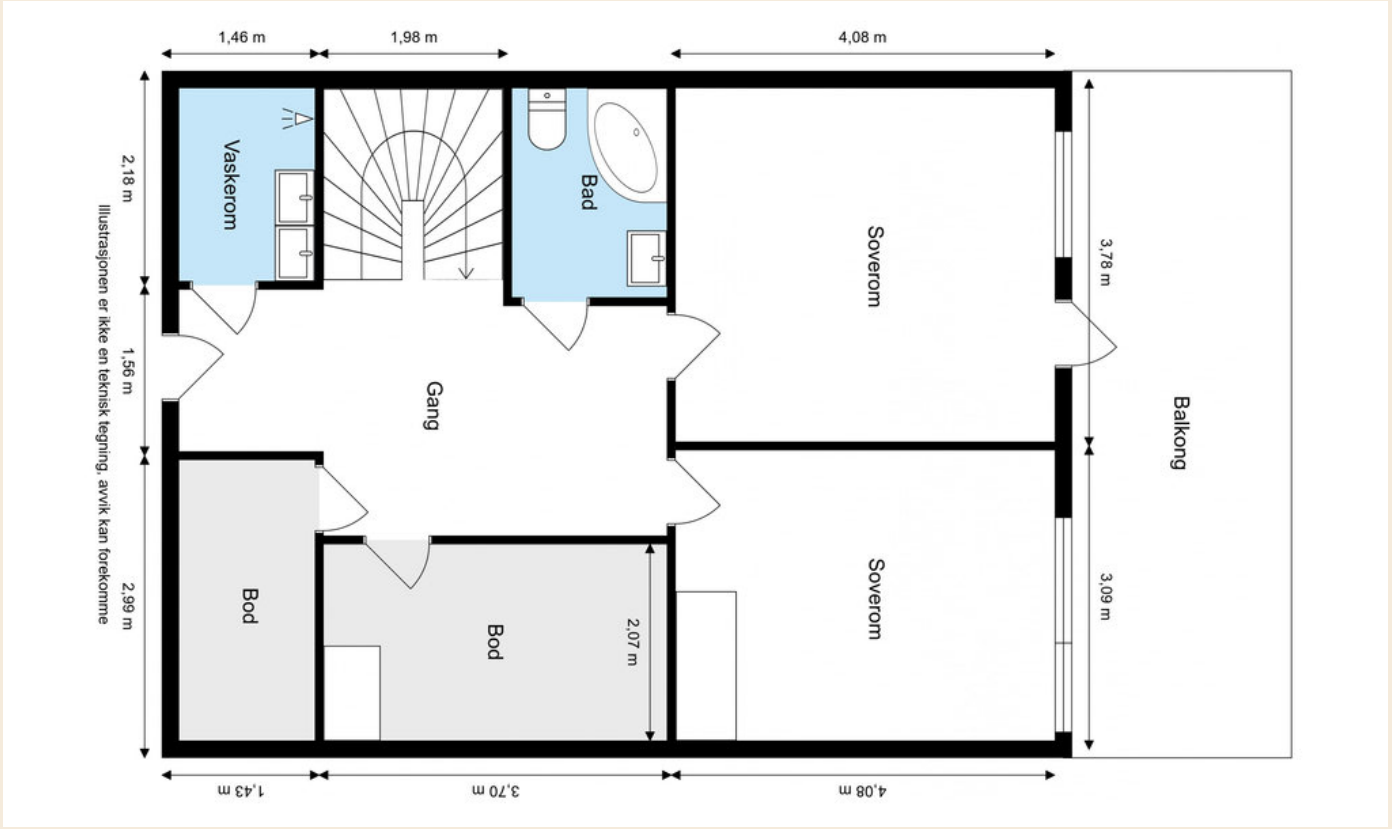
Velkommen til Steinsoppgrenda 16B – et moderne, påkostet og familievennlig rekkehus med attraktiv intern beliggenhet, solrike uteplasser og gode kvaliteter for både små og store familier. Boligen går over to plan og byr på 3 soverom, 2 bad hvorav ett med jacuzzi, walk-in garderobe, moderne kjøkken, lyse oppholdsrom og flere gode uteplasser. Her får du en innholdsrik bolig med gjennomført standard og en planløsning som fungerer godt i hverdagen.

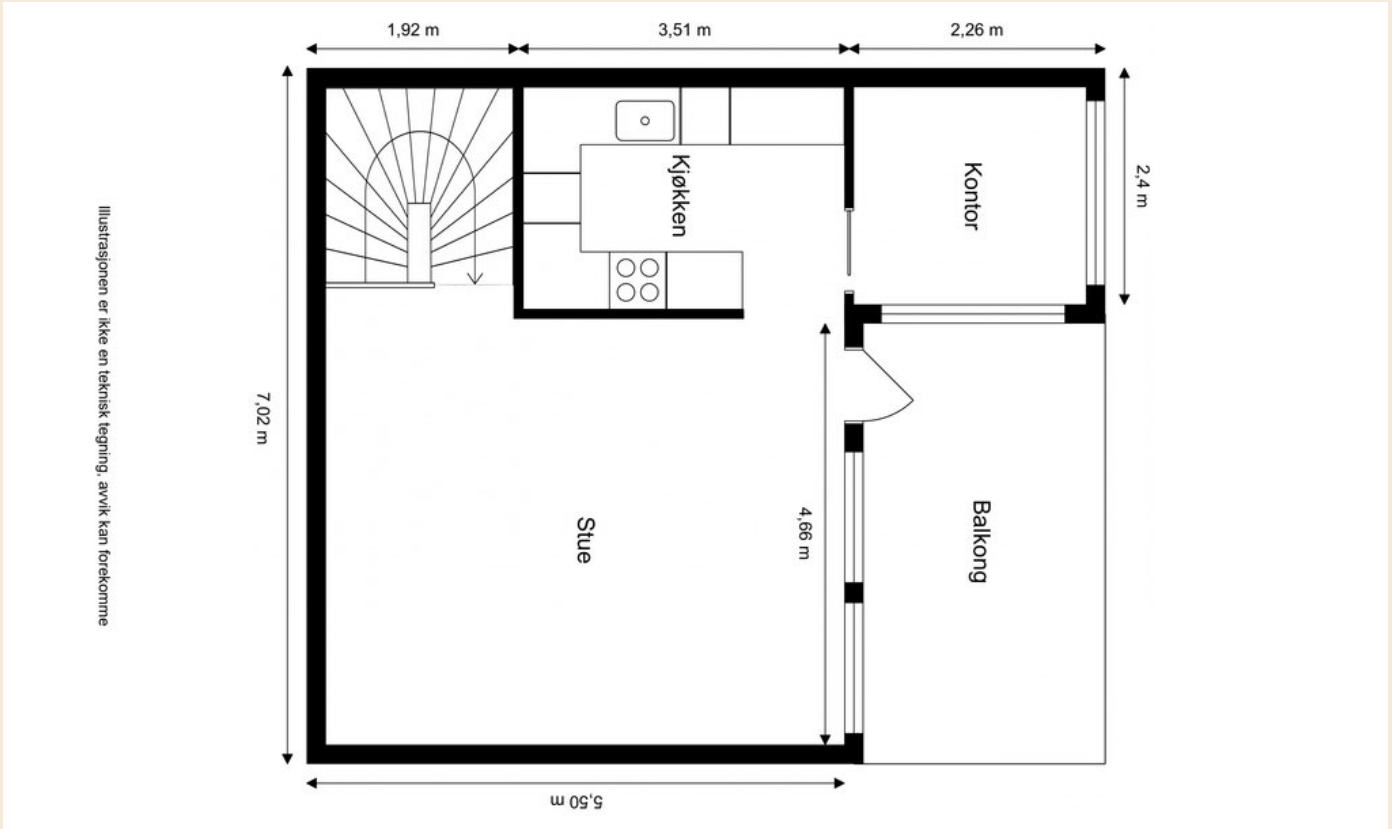
Kort fortalt:

Moderne og påkostet rekkehus
3 soverom + kontor
2 bad, hvorav ett med jacuzzi
Walk-in garderobe
Solrike terrasser/balkonger 16 og 10 kvm
2 nye varmepumper fra 2024
Garasjeplass med elbillader
Barnevennlig og attraktivt bomiljø
Kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og servicetilbud

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm





1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm


















The KITCHEN
Home.


The KITCHEN
Home.




The KITCHEN
is the Heart of the
Home.
LEAVES
TEA
COFFEE









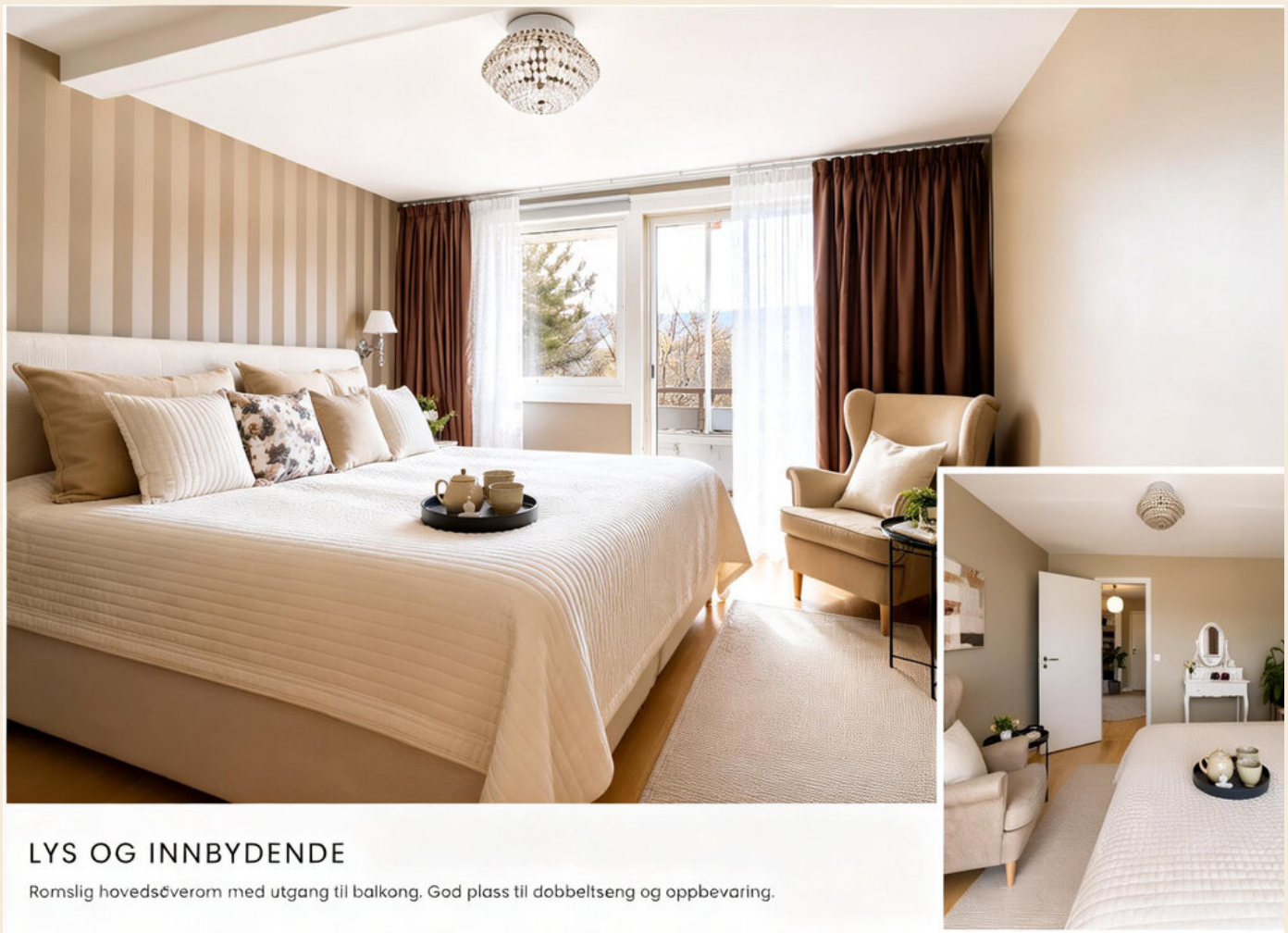

Miele











LYS OG INNBYDENDE

Romslig hovedsoverom med utgang til balkong. God plass til dobbeltseng og oppbevaring.


Ca. 17 kvm terrasse
med flott kveldssol og
gode solforhold














Lenovo












olsås Senter


MENY


Kolsås


Eiksmarka
Lijordet
Østerås
2
Østerås
Kolsås
Hauger
Gjettum
Avløs
Haslum
3
Kolsås

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Steinsoppgrenda 16B

Nabolaget Hammerbakken - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hammerbakken skole (1-4 kl.)	105 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Bryn skole (1-7 kl.)	317 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Levre skole (1-7 kl.)	592 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	339 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	23 min 1.8 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	22 min 2 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	7 min 2.7 km

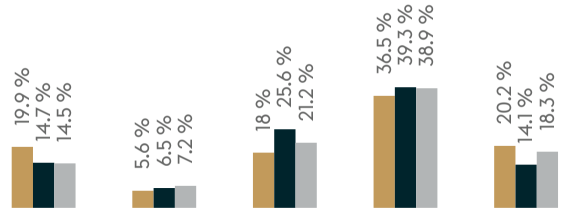
Offentlig transport

Åsbråtan	Linje 204, 210A, 210B	4 min 0.3 km
Kolsås	Linje 3	16 min 1.4 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 6.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.5 km
Oslo Gardermoen		56 min

Barnehager

Glitre barnehage avd. Soppen (...	12 barn	2 min 0.2 km
Glitre barnehage Avd Løkenlia ...	39 barn	9 min 0.8 km
Glitre barnehage Avd Langeleik...	50 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hammerbakken	956	404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Hammerbakken skole Gymnastikks...	3 min
Bryn idrettspark	12 min
FitnessRoom Rykkinn	19 min
Bærum Squash & Fitness	6 min

«Barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0117/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS
Gnr 91, bnr 279, snr 43 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Maksim Viktorov Bogoev
Daria Bogoev

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
76 609,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 566 609,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
164 150,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
165 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 732 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 745 139,- (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

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, hall m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, bad, omkledningsrom, bod
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue m/trapp, kjøkken, kontor/soverom
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 11 kvm.

Solforhold
Uteplassene har svært gode solforhold. Om sommeren har terrassen sol fra tidlig formiddag til solen forsvinner bak Eineåsen sent på kvelden.

Innhold
Boligen går over to plan og har en praktisk og familievennlig planløsning.

1. etasje:
Entré / walk-in garderobe

Lys og romslig entré med direkte adkomst til en praktisk walk-in garderobe. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy, sko og annet utstyr, noe som gir en ryddig og funksjonell hverdag.

Bad med dusj
Moderne bad med romslig dusjsone, regndusj, servantinnredning , corian vask og vaskesøyle med hvitevarer fra Miele/ Gram

Bad/WC med jacuzzi
Et delikat og moderne bad med boblebad/jacuzzi, vegghengt toalett og flislagte overflater. Rommet gir en

ekstra hverdagsluksus og skiller boligen positivt fra mange sammenlignbare boliger.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med store vindusflater, godt lysinnslipp og direkte utgang til balkong. Her får man en privat og behagelig sone med flott utsikt mot grønne omgivelser.

Soverom 2
Lyst og hyggelig soverom som i dag brukes som barnerom. Rommet har plass til seng, skrivebord og oppbevaring.

Kontor / disponibelt rom
Fleksibelt rom som passer godt som hjemmekontor, gjesterom, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom etter behov.

Balkong
Balkong med adkomst fra hovedsoverommet. Her kan man nyte rolige omgivelser og utsikt mot skog og grøntområder.

2. etasje:

Stue
Lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og rommet har en fin flyt mot kjøkken og uteplass. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse/balkong med flott utsikt.

Kjøkken
Moderne kjøkken med god benkeplass, integrerte hvitevarer og en praktisk løsning mot spise- og oppholdssone. Kjøkkenet har et stilrent uttrykk med mørke og lyse fronter i fin kombinasjon.

Soverom 3*
Lyst rom med store vindusflater og grønn utsikt. Rommet egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Dette rommet er originalt ikke et soverom, og det har ikke blitt søkt om godkjenning på bruksendring av dette rommet.

Terrasse/balkong
Romslig og solrik uteplass med plass til sittegruppe, spisebord og grill. Her kan man nyte lange sommerdager i usjenerte omgivelser med utsikt mot naturen.

Bod
Det medfølger ekstern bod.

Parkering
Boligen disponerer garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Det er installert elbillader.

Mulighet for ombygging / ekstra rom
Selger har fått utarbeidet skisser/forslag til mulig ombygging av 1. etasje. Forslaget viser hvordan planløsningen kan endres for å etablere et ekstra rom, for eksempel soverom, avhengig av kjøpers behov.

Dette gir boligen en ekstra fleksibilitet og viser gode muligheter for videre tilpasning. Eventuelle endringer må naturligvis vurderes og omsøkes av kjøper der dette er påkrevd.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass med ladeboks for elbil i felles garasjeanlegg.
Garasjeplassen har nr. 118.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger i eiertiden:

- Nytt kjøkken i 2019
- Begge bad pusset opp
- Boblebad/jacuzzi med varmefunksjon, lys og massasje
- Vaskerom gjort om til dusjbad
- Varmekabler på bad
- Alt av elektrisk anlegg og rør byttet
- El-skap byttet
- Alle vegger rettet opp og kledd med gips
- Isolering i vegger byttet
- Gulv rettet opp og parkett lagt
- Ny trapp
- Etablert nytt rom
- To nye varmepumper montert i 2024
- Markise med fjernkontroll
- Membran/gulv på terrasse byttet i 2023/2024
- Tak over terrasse skiftes/utbedres før salg/overtakelse

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håvard Hansen membran AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SSD VVS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SSD VVS

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: Sofienberg AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lefdal Installasjon

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SSD VVS

Bygningssakkyndig
Stian Bagroen

Byggemåte
Det gjøres oppmerksom på at TG3 i tilstandsrapporten kun gjelder tak over terrasse og sluk. Dette blir skiftet/utbedret før overtakelse.

Flere av punktene som er omtalt i tilstandsrapporten er allerede utbedret etter befaringen, eller vil bli utbedret før salg/overtakelse. Selger kan fremlegge dokumentasjon på utførte arbeider der dette foreligger.

Takstmannens vurdering av TG3:
Utvendig > Taktekking
Det er påvist råteskader.
Det er observert skader i undertak/takkonstruksjon under overbygget terrasse, med åpning i himlingsbord og tegn til nedbrutt treverk. Skadene fremstår som fuktpåvirket med oppsprekking og delvis råte.
Taktekking med shingel viser slitasje og mose noe som indikerer redusert funksjon og alder. Det er ikke dokumentert når taktekking sist er fornyet. Årsak til skadene vurderes å kunne være fuktinntrengning fra taktekking eller tilhørende detaljer, men eksakt årsak er ikke verifisert.

Tak over terrassen vil bli fullstendig skiftet i perioden 1.–3. mai 2026, så forhold knyttet til slitasje og konstruksjon vil bli utbedret i nær fremtid, opplyser eier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert skader i undertak.
Det er observert omfattende råteskader i himling og bærende/underliggende trekonstruksjon i tak over terrasse. Treverket fremstår nedbrutt med oppsprekking, deformasjoner og åpninger. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning.

Tak over terrassen vil bli fullstendig skiftet i perioden 1.–3. mai 2026, så forhold knyttet til slitasje og konstruksjon vil bli utbedret i nær fremtid, opplyser eier.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Sluk fremstår uten synlig, tydelig klemring for mekanisk innfesting av tettesjikt. Utførelsen rundt sluket er uoversiktlig, og det er usikkerhet knyttet til hvordan membran er tilkoblet sluk.

Det er ikke fremlagt, eller kun begrenset fremlagt, dokumentasjon på utførelse av membran og innebygget fuktsikring i våtrommet. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse. Årsak er manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Takstmannens vurdering av TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det er observert slitasje og på beslag under vindu og ved rekkverk/terrassefront.
Beslaget fremstår med avflassing, enkelte innfestninger som ikke er tette.
Årsak vurderes å være alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at utførelse og detaljløsninger bidrar til vanninntregning.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er observert misfarging, begroing og slitasje på utvendig trekledning, særlig i nedre del av vegg mot terrasse og under vindu. Det er registrert oppsprekking, stedvis åpninger i kledningen samt tegn til fuktpåvirkning. Det er også indikasjoner på svekkede overflatebehandlinger. Årsak vurderes å være kombinasjon av værpåkjenning, fuktbelastning og alder/vedlikeholdstilstand.

Det er ikke mulig å verifisere lufting bak trekledning ved visuell befaring. Konstruksjonsoppbygning og eventuell luftespalte bak kledning er ukjent. Det er samtidig observert forhold som kan tyde på fuktbelastning, som misfarging og begroing. Årsak til eventuell mangelfull uttørking kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Utvendig > Vinduer
Det er observert enkelte vinduer og balkongdører med behov for justering. Videre er det registrert oppsprekking i utvendige overflater, samt stedvis oppsprekking innvendig. Innvendige forhold vurderes å kunne ha sammenheng med kondensdannelse. Årsak til forholdene vurderes å være normal slitasje over tid, klimabelastning og fuktpåvirkning.

Eier opplyser at vinduer vil bli justert før salg.

Utvendig > Dører
Entrédør fremstår med noe slitasje på overflater og i lås/karmparti. Det er registrert merker og mindre skader i maling/overflatebehandling, samt tegn til bruksslitasje ved låsekasse og beslag. Årsak vurderes å være normal bruk og alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassegulv fremstår med slitasje, misfarging og begroing. Det er registrert grønske/algevekst på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Overflatebehandling fremstår redusert. Årsak vurderes å være værpåkjenning, fuktbelastning og normalt vedlikeholdsbehov over tid.

Etter befaring er terrassegulvet rengjort av eier, og tilsendte bilder viser en forbedret overflatetilstand. Eier planlegger å utføre enkel overflatebehandling/maling før salg.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde tilfredsstillende tilstand.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Terrassegulv fungerer som tak over underliggende boligrom. Slike konstruksjoner erfaringsmessig mer utsatt for fuktpåvirkning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelse. Eldre
konstruksjoner kan ofte ha begrenset isolasjon og varierende løsninger for lufting sammenlignet med dagens løsninger. Eventuelle avvik eller svakheter i tettesjikt og detaljer kan derfor ikke utelukkes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avvik målt på 20 mm gjennom hele rommet i hallen og 25 mm i et soverom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeåret.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det er utført service på varmepumpen de senere årene.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av elektrisk avtrekk fra boenheten, enten til felleskanal eller rett ut til det fri. Dette kan skyldes at mekaniske avtrekk kan forstyrre trykkforholdene i ventilasjonssystemet eller skape tilbakeslag av luft fra andre boenheter.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er registrert vindu/dør i tilknytning til våtsone med materialer som ikke er spesielt fuktbestandige. Plasseringen er nær servant, men området vurderes ikke som direkte vannutsatt.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er målt fall på ca. 5 mm over en lengde på ca. 1,3 meter på badegulv. Dette gir et begrenset fall mot sluk. Forholdet vurderes å være relatert til utførelse av gulv og falloppbygging.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke fremlagt, eller kun begrenset fremlagt, dokumentasjon på utførelse av membran og innebygget fuktsikring i våtrommet. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse. Årsak er manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er målt fall på ca. 6 mm fra dør til sluk på baderomsgulvet. Dette gir et begrenset fall mot sluk. Forholdet vurderes å være relatert til utførelse av gulv og falloppbygging.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger handelen, deriblant:
- Integrert Miele kjøleskap
- Nyere AEG oppvaskmaskin
- Miele vaskemaskin
- Tørketrommel
- Integrert stekeovn og mikroovn

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Lampe i stue (kan diskuteres)
- TV

Selger opplyser om at boligen kan selges delvis møblert., hvis dette er ønskelig for kjøper.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om å ha et årlig strømforbruk på 12000 kWh. Strømkostnad forrige år: kr. 20.000,- inkl. nettleie. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm den 30.09.2025. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 870,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Løkenhavna Boligsameie II: kr. 3.905,-
- Felleskostnader kr. 2.774,-
- Renter og omkostninger Lån kr. 322,-
- Avdrag Lån kr. 809,-

Løkenhavna Huseierforening II: 1 965
- Fellesutgifter kr. 1.065,-
- Renter og omkostninger lån kr. 114,-
- Avdrag lån kr. 236,-

Tilleggsytelser:
- Parkering 350
- Garasje 200

Felleskostnadene inkluderer:
- TV/internett
- Renovasjon
- Kommunale avgifter
- Brøyting
- Feiing
- Parkering/garasje

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 604 575,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 418 301,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV og fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Løkenhavna Boligsameie 2, orgnr. 987658541

Om sameiet
Løkenhavna Boligsameie II

Boligselskapet består av 161 sameieparter. Selskapets navn er Løkenhavna Huseierforening

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

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.

Løkenhavna Huseierforening II

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 i fjor 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.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 76 609,-pr. 21.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907065337, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 21.04.2026: 3 477 033
Andel av saldo: 21 466
Første termin/første avdrag: 23.07.2022 (siste termin 23.06.2032)

Lånenummer: 94907050178, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 6.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 21.04.2026: 3 316 760
Andel av saldo: 58 144
Første termin/første avdrag: 13.06.2019 (siste termin 13.05.2031)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2021 viste et underskudd på kr 210.687.
Det er budsjettert med et underskudd på kr 5 720 500,- grunnet låneopptak til rehabilitering av garasje.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA.
Polisenr. 88327249

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 980 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede grøntarealer rundt boligene og flere fine lekeplasser med sittegrupper som er naturlige møteplasser for nabolaget. Internveiene på området er asfaltert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert, attraktivt og barnevennlig boligområde på Løkenhavna i Bærum. Området oppleves som trygt, rolig og inkluderende, med et godt bomiljø og hyggelig naboskap.

Her bor man skjermet og familievennlig, samtidig som man har kort vei (gå avstand) til skoler, barnehager, dagligvare, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder. Mange som vokser opp i området, velger senere å etablere seg her selv, noe som sier mye om trivselen og tilhørigheten i nabolaget.

Fra boligen er det kort vei til Kolsås senter, Rykkinn Nærsenter, Bærums Verk og Sandvika Storsenter. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter ved Lommedalselva, Kolsåstoppen, Dælivann og Vestmarka.

Nærmeste bussholdeplass er Åsbråtan, ca. 3 minutters gange fra boligen. Det er også gangavstand til Kolsås T-banestasjon, med enkel forbindelse mot Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.01.1986

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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
ArealbrukBoligbebyggelse,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
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn TR2

Konsesjon
Ingen konsesjon. Ingen odel. Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/91/279/43:
17.04.2026 - Dokumentnr: 420995 - 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: 43
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:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 89790 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:91 Bnr:279 Snr:43

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (20.000,-) kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (3.900,-) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 925,- 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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

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

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



Adresse	
Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282236**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16141100**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **279**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
176,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,05 kWh/m²	**19 255 kWh**



Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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



Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 21: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Daria Bogoev	9578-5999-4-3121716	2026-04-16 21:37:50
Maksim Viktorov Bogoev	9578-5998-4-2584431	2026-04-16 21:33:37

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Maksim Viktorov Bogoev, Daria Bogoev

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2014

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: 3441888
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håvard Hansen membran AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SSD VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SSD VVS

---

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: Sofienberg AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lefdal Instalasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SSD VVS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maksim Viktorov Bogoev	**2026-04-16**	**Daria Bogoev**	**2026-04-16**

Identifikasjon

Maksim Viktorov Bogoev

Identifikasjon

Daria Bogoev

Signicat

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

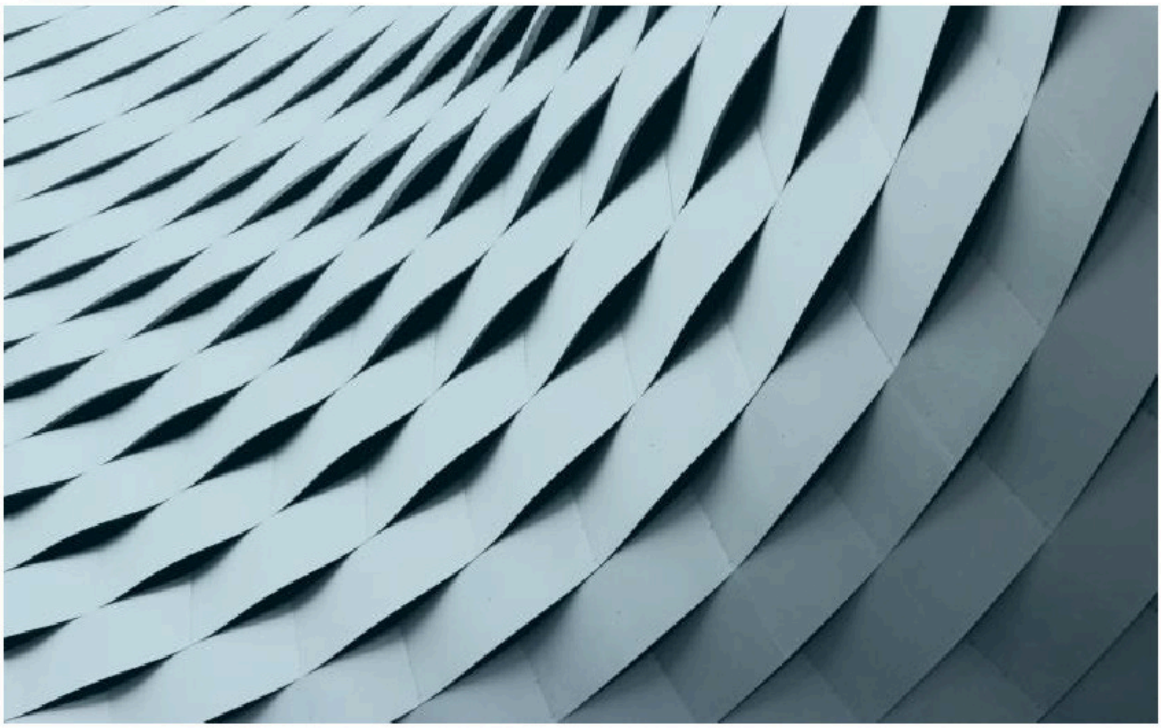
Tilstandsrapport

Terrassehus

Steinsoppgrenda 16 B, 1352 KOLSÅS BÆRUM kommune

gnr. 91, bnr. 279, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13724-1760 **Eiendomsverdi ref nr:** YL7091

Foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

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.

Rapportansvarlig



Stian Bagroen

stian@bagroen.no
957 59 256

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Terrassehus

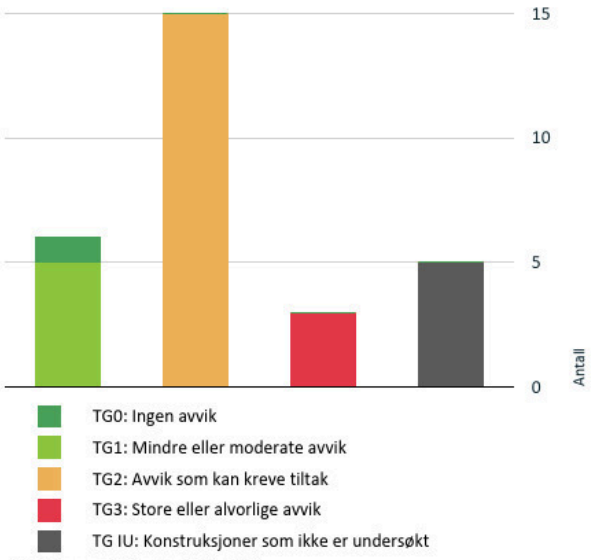
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

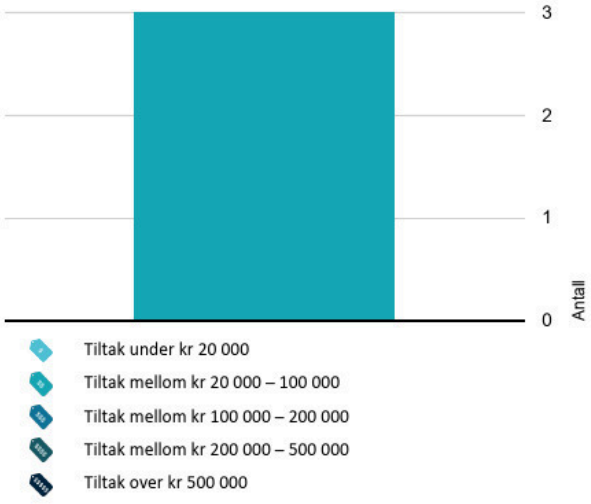
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Terrassehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TERRASSEHUS

Byggeår
1980

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket som over enheten og terrassen er tekket med shingel.

Bygningsdelen anses normalt som en fellesdel, men er vurdert i denne rapporten grunnet særlig nær tilknytning til boligen. Det er ikke tatt stilling til vedlikeholdsansvar, da dette kan variere. Vurderingen er gjort for å synliggjøre tilstand og mulig betydning for bruk og eventuelle fremtidige skader.

Taktekking er inspisert fra vinduer og terrasse grunnet manglende sikker adkomst til takflaten. Hele takflaten, inkludert detaljer som beslag, gjennomføringer, innfestinger og overganger, er derfor ikke inspisert i sin helhet, og det er ikke mulig å vurdere taket fullstendig.
Det foreligger dermed begrenset mulighet for å avdekke skader, slitasje eller svekkede punkter som kan påvirke konstruksjonens levetid.
Vurderingene er basert på visuell inspeksjon fra tilgjengelige områder samt eventuelle observasjoner fra innsiden der dette har vært mulig.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader.

Det er observert skader i undertak/takkonstruksjon under overbygget terrasse, med åpning i himlingsbord og tegn til nedbrutt treverk. Skadene fremstår som fuktpåvirket med oppsprekking og delvis råte. Taktekking med shingel viser slitasje og mose noe som indikerer redusert funksjon og alder. Det er ikke dokumentert når taktekking sist er fornyet. Årsak til skadene vurderes å kunne være fuktinntrengning fra taktekking eller tilhørende detaljer, men eksakt årsak er ikke verifisert.

Tak over terrassen vil bli fullstendig skiftet i perioden 1.–3. mai 2026, så forhold knyttet til slitasje og konstruksjon vil bli utbedret i nær fremtid, opplyser eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadene kan medføre videre nedbrytning av trekonstruksjoner dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Det er risiko for følgeskader i bærende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere kontroll av takoppbygning og tilstand på undertak for å avklare skadeomfang og årsak. Utbedring vil normalt omfatte utskifting av skadet treverk samt vurdering av fornyelse av taktekking og tetteslikt for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert slitasje og på beslag under vindu og ved rekkverk/terrassefront.
Beslaget fremstår med avflassing, enkelte innfestninger som ikke er tette.
Årsak vurderes å være alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold. Det kan ikke utelukkes at utførelse og detaljløsninger bidrar til vanninntregning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Svekket beslag og utettheter kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og nedbrytning av treverk over tid. Det anbefales kontroll av tilslutninger og oppbygning for å avklare omfang. Tiltak vil typisk være utskifting eller utbedring av beslag, tetting av skjøter og overganger, samt nødvendig overflatebehandling av tilstøtende treverk. Riktig fall og dryppnese bør sikres for å lede vann bort fra konstruksjonen.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i betong.
Utfyllende celler i bindingsverk og panel.

Bygningsdelen anses normalt som en fellesdel, men er vurdert i denne rapporten grunnet særlig nær tilknytning til boligen. Det er ikke tatt stilling til vedlikeholdsansvar, da dette kan variere. Vurderingen er gjort for å synliggjøre tilstand og mulig betydning for bruk og eventuelle fremtidige skader.

Veggene er kun inspisert fra balkong, og øvrige deler av konstruksjonen er derfor ikke vurdert på grunn av manglende tilgang.
Det bør foretas nærmere undersøkelser når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert misfarging, begroing og slitasje på utvendig trekledning, særlig i nedre del av vegg mot terrasse og under vindu. Det er registrert oppsprekking, stedvis åpninger i kledningen samt tegn til fuktpåvirkning. Det er også indikasjoner på svekkede overflatebehandlinger. Årsak vurderes å være kombinasjon av værpåkjenning, fuktbelastning og alder/vedlikeholdstilstand.

Det er ikke mulig å verifisere lufting bak trekledning ved visuell befaring. Konstruksjonsoppbygning og eventuell luftespalte bak kledning er ukjent. Det er samtidig observert forhold som kan tyde på fuktbelastning, som misfarging og begroing. Årsak til eventuell mangelfull uttørking kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjon, med risiko for råteskader over tid. Det anbefales nærmere kontroll av kledning og bakliggende konstruksjon for å avklare skadeomfang. Tiltak vil typisk omfatte utskifting av skadet kledning, samt rengjøring og ny overflatebehandling. Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning mot vegg, eksempelvis bedre avrenning og lufting.



Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon mot leilighet og over terrasse.

Takkonstruksjon mot leilighet er delvis utilgjengelig for inspeksjon på grunn av skråhimling på innvendig side. Undertak og konstruksjonsoppbygning er derfor ikke fullt ut kontrollert.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på undertak og bakenforliggende konstruksjon. Skjulte skader kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Det anbefales å være oppmerksom på symptomer som lekkasjer, misfarging eller fuktpåvirkning.

Bygningsdelen anses normalt som en fellesdel, men er vurdert i denne rapporten grunnet særlig nær tilknytning til boligen. Det er ikke tatt stilling til vedlikeholdsansvar, da dette kan variere. Vurderingen er gjort for å synliggjøre tilstand og mulig betydning for bruk og eventuelle fremtidige skader.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader i undertak.

Det er observert omfattende råteskader i himling og bærende/underliggende trekonstruksjon i tak over terrasse. Treverket fremstår nedbrutt med oppsprekking, deformasjoner og åpninger. Skadene indikerer langvarig fuktpåvirkning.

Tak over terrassen vil bli fullstendig skiftet i perioden 1.–3. mai 2026, så forhold knyttet til slitasje og konstruksjon vil bli utbedret i nær fremtid, opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader medfører redusert bæreevne og funksjon i konstruksjonen, og videre nedbrytning må påregnes dersom forholdet ikke utbedres. Det kan være risiko for følgeskader i tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse for å avklare skadeomfang og årsak. Tiltak vil normalt omfatte utskifting av skadet treverk og utbedring/fornyelse av taktekking og detaljer for å sikre tilfredsstillende tetthet og avrenning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med isolérglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert enkelte vinduer og balkongdører med behov for justering. Videre er det registrert oppsprekking i utvendige overflater, samt stedvis oppsprekking innvendig. Innvendige forhold vurderes å kunne ha sammenheng med kondensdannelse. Årsak til forholdene vurderes å være normal slitasje over tid, klimabelastning og fuktpåvirkning.

Eier opplyser at vinduer vil bli justert før salg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsprekking og nedbrutt overflatebehandling kan gi økt fuktinntak og videre nedbrytning av treverk over tid. Kondens kan bidra til fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer. Det anbefales vedlikehold av utvendige overflater, herunder skraping, behandling og eventuell utskifting av skadet treverk. Innvendig bør det vurderes tiltak for å redusere kondens, eksempelvis bedre ventilasjon og jevn temperatur.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Entrédør fremstår med noe slitasje på overflater og i lås/karmparti. Det er registrert merker og mindre skader i maling/overflatebehandling, samt tegn til bruksslitasje ved låsekasse og beslag. Årsak vurderes å være normal bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje kan over tid påvirke funksjon og tetthet dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales enkelt vedlikehold av overflater, samt kontroll og eventuell justering/smøring av lås og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut fra underetasjen på ca. 17 m².
Rekkverk i trevirke.
Terrassebord på gulvet.

Membran og gulv på begge terrasser ble skiftet i forbindelse med totalrenovering av garasjeanlegget under, for ca. 2 år siden (i årene 2024 -2025), dette inkluderer også sluk og tilhørende løsninger, opplyser eier.

Tettesjiktet er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering. Undersiden av balkongen er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater.
Om konstruksjonen har tilstrekkelig ventilering eller lufting.
Om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør.
Om tettesjiktet har synlige skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av terrassen.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til balkongens og tettesjiktets faktiske tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassegulv fremstår med slitasje, misfarging og begroing. Det er registrert grønske/algevekst på overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning og begrenset uttørking. Overflatebehandling fremstår redusert. Årsak vurderes å være værpåkjenning, fuktbelastning og normalt vedlikeholdsbehov over tid.

Etter befaring er terrassegulvet rengjort av eier, og tilsendte bilder viser en forbedret overflatetilstand. Eier planlegger å utføre enkel overflatebehandling/maling før salg.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde tilfredsstillende tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales rengjøring av terrassegulv, samt eventuell overflatebehandling for å bedre beskyttelse mot fukt og slitasje. Videre bør det påregnes løpende vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse veranda ut fra stuen på ca. 11 m².
Rekkverk i trevirke.
Teppe på gulvet.

Membran og gulv på begge terrasser ble skiftet i forbindelse med totalrenovering av garasjeanlegget under, for ca. 2 år siden (i årene 2024 -2025), dette inkluderer også sluk og tilhørende løsninger, opplyser eier.

Tettesjiktet er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under teppet. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering. Undersiden av terrassen er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon da konstruksjonen er gjenbygget. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen har tilstrekkelig ventilering eller lufting.
Om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør.
Om tettesjiktet har synlige skader.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og dokumentasjon av terrassen.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til balkongens og tettesjiktets faktiske tilstand.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Terrassegulv fungerer som tak over underliggende boligrom. Slike konstruksjoner erfaringsmessig mer utsatt for fuktpåvirkning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelse. Eldre konstruksjoner kan ofte ha begrenset isolasjon og varierende løsninger for lufting sammenlignet med dagens løsninger. Eventuelle avvik eller svakheter i tettesjikt og detaljer kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Denne typen konstruksjon medfører risiko for fuktinntrengning og kondens.
Det er viktig med jevnlig kontroll av slike konstruksjoner.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse
Overflater innvendige gulv med parkett.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt på 20 mm gjennom hele rommet i hallen og 25 mm i et soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom.

Bad/vaskerom fremstår med begrenset dokumentasjon på utførelse. Det er forevist samsvarserklæring for elektrisk anlegg, enkelte bilder og produktdatablader for rørinstallasjoner. Det foreligger også sjekkliste for gulvmembran og sjekkliste for rørleggerarbeider, men dokumentasjonen er ikke entydig knyttet til hvilket våtrom den gjelder. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på øvrig tettesjikt, oppbygning og samlet fagmessig utførelse.
Begrenset og delvis usikker dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på våtrommet, herunder tettesjikt og fuktsikring. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil eller skader over tid.

Dette punktet er ment som info og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert vindu/dør i tilknytning til våtsone med materialer som ikke er spesielt fuktbestandige. Plasseringen er nær servant, men området vurderes ikke som direkte vannutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv ved begrenset vannbelastning kan fukt fra bruk og rengjøring over tid påvirke materialene, med risiko for oppsprekking og overflateslitasje. Risikoen vurderes som moderat. Overvåk tilstand.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall på ca. 5 mm over en lengde på ca. 1,3 meter på badegulv. Dette gir et begrenset fall mot sluk. Forholdet vurderes å være relatert til utførelse av gulv og falloppbygging.

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.

Begrenset fall kan medføre at vann i mindre grad ledes effektivt mot sluk, noe som kan gi vannansamling på gulv ved bruk. Over tid kan dette øke fuktbelastningen på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å være oppmerksom på vannansamling ved bruk. Tiltak kan være justering av fall ved eventuell oppgradering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med synlig banemembran under slukets klemring.
Ukjent type membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt, eller kun begrenset fremlagt, dokumentasjon på utførelse av membran og innebygget fuktsikring i våtrommet. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse. Årsak er manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om kvalitet og levetid på tettesjiktet, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller mangler.
Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med vegg i glass. Veggmontert armatur og garnityr.
Opplegg for vaskemaskin.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjon er ikke foretatt. Årsak er at vegg mot dusjsone er tildekket med kasse for bereder, samt opplysninger fra eier om rørføringer i veggen med risiko for å skade installasjoner ved inngrep.
Manglende hulltaking medfører at tilstanden i konstruksjonen ikke er verifisert, og eventuelle skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger i våtsonen med fuktindikator (overflatesøk med Protimeter MMS2).
Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet rundt dusjarmatur og i nedre del av vegg.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti, da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner, plastsjikt, luftspalter osv.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad.

Bad fremstår med begrenset dokumentasjon på utførelse. Det er forevist samsvarserklæring for elektrisk anlegg, enkelte bilder og produktdatablader for rørinstallasjoner. Det foreligger også sjekkliste for gulvmembran og sjekkliste for rørleggerarbeider, men dokumentasjonen er ikke entydig knyttet til hvilket våtrom den gjelder. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på øvrig tettesjikt, oppbygning og samlet fagmessig utførelse.
Begrenset og delvis usikker dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på våtrommet, herunder tettesjikt og fuktsikring. Dette kan innebære økt risiko for skjulte feil eller skader over tid.

Dette punktet er ment som info og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt en tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater på vegger.
Fliser på vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt fall på ca. 6 mm fra dør til sluk på baderomsgulvet. Dette gir et begrenset fall mot sluk. Forholdet vurderes å være relatert til utførelse av gulv og falloppbygging.

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.

Begrenset fall kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig effektivt mot sluk, og det kan oppstå vannansamling ved bruk. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannansamling. Tiltak kan vurderes ved senere oppgradering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk i gulvet.

Ukjent type membran på vegger og gulv.

Innebygget sisterne med synlig avrenning for evt lekkasjevann.
Ukjent membran bak sistrene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk fremstår uten synlig, tydelig klemring for mekanisk innfesting av tettesjikt. Utførelsen rundt sluket er uoversiktlig, og det er usikkerhet knyttet til hvordan membran er tilkoblet sluk.

Det er ikke fremlagt, eller kun begrenset fremlagt, dokumentasjon på utførelse av membran og innebygget fuktsikring i våtrommet. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse. Årsak er manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller usikker utførelse av klemring kan medføre økt risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Dette er et kritisk punkt i våtrom. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelse og tilstand. Ved avvik må det påregnes utbedring.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om kvalitet og levetid på tettesjiktet, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller mangler. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt klosett.
Servantinnredning med underskap.
Overskap med speil.
Frittstående badekar. Veggmontert armatur og garnityr.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra trapperom, mot badet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.
Micro.
Oppvaskmaskin.
Kjøleskap.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av elektrisk avtrekk fra boenheten, enten til felleskanal eller rett ut til det fri. Dette kan skyldes at mekaniske avtrekk kan forstyrre trykkforholdene i ventilasjonssystemet eller skape tilbakeslag av luft fra andre boenheter.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens av kullfilterventilator på kjøkkenet uten andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger er ineffektiv fjerning av matos, fukt og lukt fra matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i rør i rør.
Fordelerskap for vannrør er plassert i hallen.
Stoppekran er plassert i skap.
Avrenning i bad.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og stenge riktige kurser ved lekkasje eller vedlikehold. Det anbefales å merke rørkursene for å sikre enkel og korrekt identifisering.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret.
Byttet en del vannrør til badet i 2016, opplyser eier.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.
Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en fagperson for å undersøke tilstanden innvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonsaggregatet er ikke lokalisert og således ikke vurdert.
Det er ukjent når anlegget sist ble inspisert, rengjort eller fornyet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe.

Varmepumpene er nye og ble installert i juni 2024.

Den gamle varmepumpen ble byttet ut med en ny, og det ble i tillegg montert en ekstra enhet i overetasjen, opplyser eier.

I henhold til informasjon fra installatør (Multiklima) er anbefalt serviceintervall først etter ca. 3 år, og det har derfor ikke vært aktuelt med service så langt, opplyser eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det er utført service på varmepumpen de senere årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

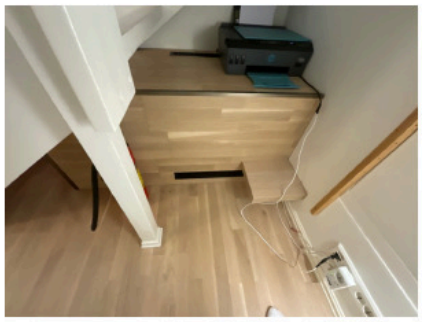
Manglende servicehistorikk gir usikkerhet knyttet til varmepumpens funksjon, effektivitet og levetid. Skjult slitasje eller feil kan foreligge uten å være avdekket.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Innebygget varmtvannsbederer plassert i trapperom.

Varmtvannsbereder er innebygget/kapslet inn, og det er ikke mulig å foreta visuell kontroll av bereder, tilkoblinger eller eventuell lekkasjesikring.
Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse, herunder eventuelle lekkasjer eller manglende sikring mot vannskader. Eventuelle avvik kan være skjult. Det anbefales å sikre tilgang for inspeksjon og kontroll, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i entré.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

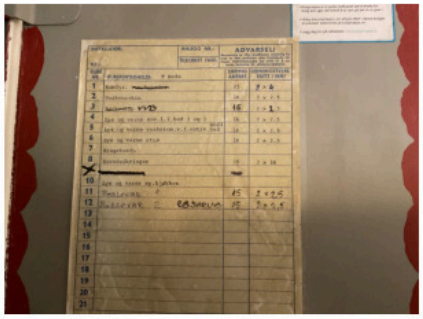
   Samsvarserklæring foreligger, ifølge eier. Det er forevist samsvarserklæring på arbeider på badet i 2016, samt dokumentasjon på kontroll fra 2023.

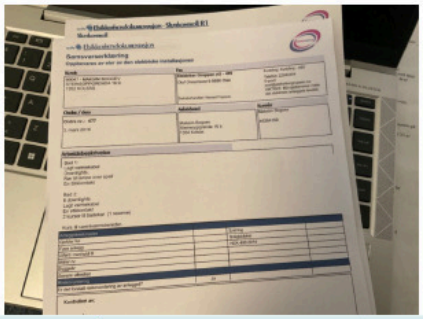
Inntak og sikringsskap

3. 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 Det foreligger opplysninger om at det er utført el-kontroll i 2023. Slike kontroller er normalt basert på stikkprøver og gir ikke en fullstendig gjennomgang av hele anlegget. Det elektriske anlegget vurderes som eldre, og deler av anlegget fremstår å være endret/oppgradert etter byggeår med nyere synlige installasjoner. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer for utførte arbeider.
   Konsekvens og tiltak:
   Kombinasjonen av eldre anlegg, endringer over tid og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Selv om det er utført el-kontroll, kan ikke alle forhold anses kontrollert. Det anbefales derfor utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig fagperson for å få en mer helhetlig vurdering av anlegget og eventuelle behov for tiltak.

Tilstandsrapport







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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningen er av eldre dato. I bygg fra denne perioden kan det forekomme bygningsmaterialer og løsninger som etter dagens kunnskap kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer, som for eksempel asbest, PCB, blyholdige produkter eller impregnert trevirke. Det er ikke foretatt miljøkartlegging av materialer i forbindelse med befaringen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Registrerte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan innebære økt risiko ved bruk av bygningen sammenlignet med dagens krav i byggteknisk forskrift. Eldre bygninger er ofte oppført etter tidligere regelverk, og løsninger kan derfor avvike fra dagens sikkerhetsnivå når det gjelder blant annet rømningsveier, rekkverk, trappeløsninger, radonsikring og branntekniske forhold.
Det kan heller ikke utelukkes at deler av bygningen er endret eller ombygget i ettertid. Slike endringer kan påvirke bygningens sikkerhetsnivå, herunder forhold knyttet til rømning, brannsikkerhet og brukssikkerhet.
Det anbefales å være oppmerksom på forholdene ved bruk av bygningen. Ved oppgraderinger, ombygging eller vedlikehold bør det vurderes tiltak som kan bedre sikkerhetsnivået i henhold til dagens krav og anbefalinger.

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

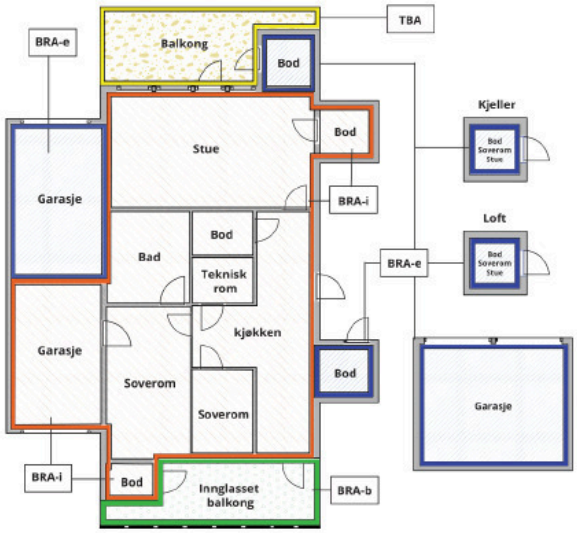
Hva er måleverdig areal?

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

Terrassehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	44			44	11
Underetasje	65			65	16
SUM	**109**				**27**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, kontor/soverom		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, bad, omkledningsrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El tilsyn og rettelser utført 2023. Dokumentasjon er forevist.

Varmepumpene er nye og ble installert i juni 2024. Faktura foreligger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et rom i underetasjen er innredet som oppholdsrom. Rommet har ikke vinduer og er ikke godkjent for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Maksim Bogoev	Kunde
	Daria Bogoev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	91	279		43	3980 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Steinsoppgrenda 16 B

Hjemmelshaver
Bogoev Daria, Bogoev Maksim Viktorov

Eierandel
1 / 72

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 brannteknisk 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:

•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.

Forutsetninger

•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.

•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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Hammerbakken skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Stein-Tore Holmen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk styrets årsmelding og årsmøte tok denne til orientering.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapets hovedposter samt noter vedr. blant annet innskudd

og lån.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 150.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedposter.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026.

Vedtak:
Styreleder er på valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett - 1 styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Alexander Warhuus Andersen ble gjenvalgt for 2 år. Igjen på valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett - 1 år.

Vedtak:
Berit Søreide ble gjenvalgt for ett - 1 år.

Eddy Wighus ble valgt for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en komite bestående av 2 medlemmer.

Vedtak:
Lise Berge Gleditsch og Ståle Hansen ble valgt.

Protokoll for Løkenhavna Boligsameie II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Stein-Tore Holmen (sign.)	30.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II torsdag 09.04.2026 kl. 16:00 - Digitalt via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 41
- Antall for: 41

Vedtak:

Styreleder Endre Igesund ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 41
- Antall blankt: 2
- Antall for: 39

Vedtak:

ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 41 medlemmene som registrerte seg digitalt. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 41 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 39
- Antall blankt: 7
- Antall for: 32

Vedtak:

Yngve Thorbjørnsen sa seg villig til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 38
- Antall blankt: 2
- Antall for: 36

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 37
- Antall blankt: 5
- Antall for: 32

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 37
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 4
- Antall for: 30

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 37
- Antall blankt: 2
- Antall for: 35

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

Vedtak:

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og skal velges for 2 år.

Valg av styreleder for STYRET

- Christian Holter - 35 stemmer

Vedtak:

Christian Holter ble valgt som styreleder for 2 år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Valg av styremedlem for STYRET

- Daria Bogoev (Gjenvalg) - 35 stemmer
- Hege Margrethe Lundin Kuhle (Gjenvalg) - 33 stemmer

Vedtak:

Hege Margrethe Lundin Kuhle og Daria Bogoev ble valgt som styremedlemmer for 2 år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlem for STYRET

- Ingvill Sommerstad (Gjenvalg) - 35 stemmer
- Jan Henning Haveland (Gjenvalg) - 35 stemmer

Vedtak:

Jan Henning Haveland og Ingvill Sommerstad ble valgt som varamedlemmer for 1 år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 37
- Antall blankt: 2
- Antall for: 35

Vedtak:

Mette Henriksen og Ingvill Sommerstad ble valgt som valgkomité for 1 år.

Protokoll for Løkenhavna Huseierforening II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Endre Igesund (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Yngve Thorbjørnsen (sign.)	10.04.2026

Løkenhavna Huseierforening II



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II - Torsdag 09.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

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-ILZLZ

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 16:10:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EWD8M-3XBVQ-XM5FE-78ACG-CG49E-ILZLZ

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

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

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

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

Løkenhavna Boligsameie II



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II - Onsdag 29.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

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

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 14:49:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UUTX0-BQ857-EV9X6-0DQAD-ZIUZ6-NAIM1

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

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

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

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

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.

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 huseierforeningen. 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.

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.

---

6 sider

DAGBOKFØRT
20. MAR 80 06215
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring
til
herredsskriveren i Asker og Bærum.

Begjæringen gjelder oppdeling i selveierseksjoner av:

A. Kremlegrenda 2 A og B, 4 A og B, 6 A og B, 8 A og B, 10 A og B, 12 A og B, 14 A og B samt 16 A og B, beliggende på gnr. 91, bnr. 279 i Bærum,

B. Kremlegrenda 18 A og B, 20 A og B, 22 A og B, 24 A og B, 26 A og B, 28 A og B samt 30 A, B, C og D, beliggende på gnr. 91, bnr. 280 i Bærum,

C. Steinsoppgr. 10 A, B og C, 12 A, B og C, 14 A, B og C samt 16 A, B og C, beliggende på gnr. 91, bnr. 281 i Bærum, og

D. Steinsoppgr. 2 A, B og C, 4 A, B og C, 6 A, B og C samt 8 A, B og C beliggende på gnr. 91, bnr. 282 i Bærum.

1. På eiendommene er oppført i alt 4 boligblokker med i alt 56 leiligheter og 4 garasjer. Hver av boligblokkene har garasjer i kjellerplan.

   Eiendommene begjæres oppdelt i 60 selveierseksjoner.

2. Hver leilighetsseksjon består av en ideell andel av eiendommene tilsvarende 1/72. Til hver seksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.

   De 4 garasjeseksjonene består av ideelle andeler av eiendommene tilsvarende 4/72 for hver av garasjeseksjonene, jfr. vedlagte fordelingsliste, samt disposisjonsretten til garasjearealene. I disposisjonsretten gjöres den begrensning at det til hver leilighet/bolig i felt TR 2 i Lökenlia/Lökenhavna hörer bruksrett til 1 garasjeplass.

3. Boligsameiet er under stiftelse. Sameiets fellesutgifter skal fordeles på den enkelte seksjon i samsvar med sameiets vedtekter.

Oslo, den 12/3 1980.
Lövenskiold-Vækerö A/S

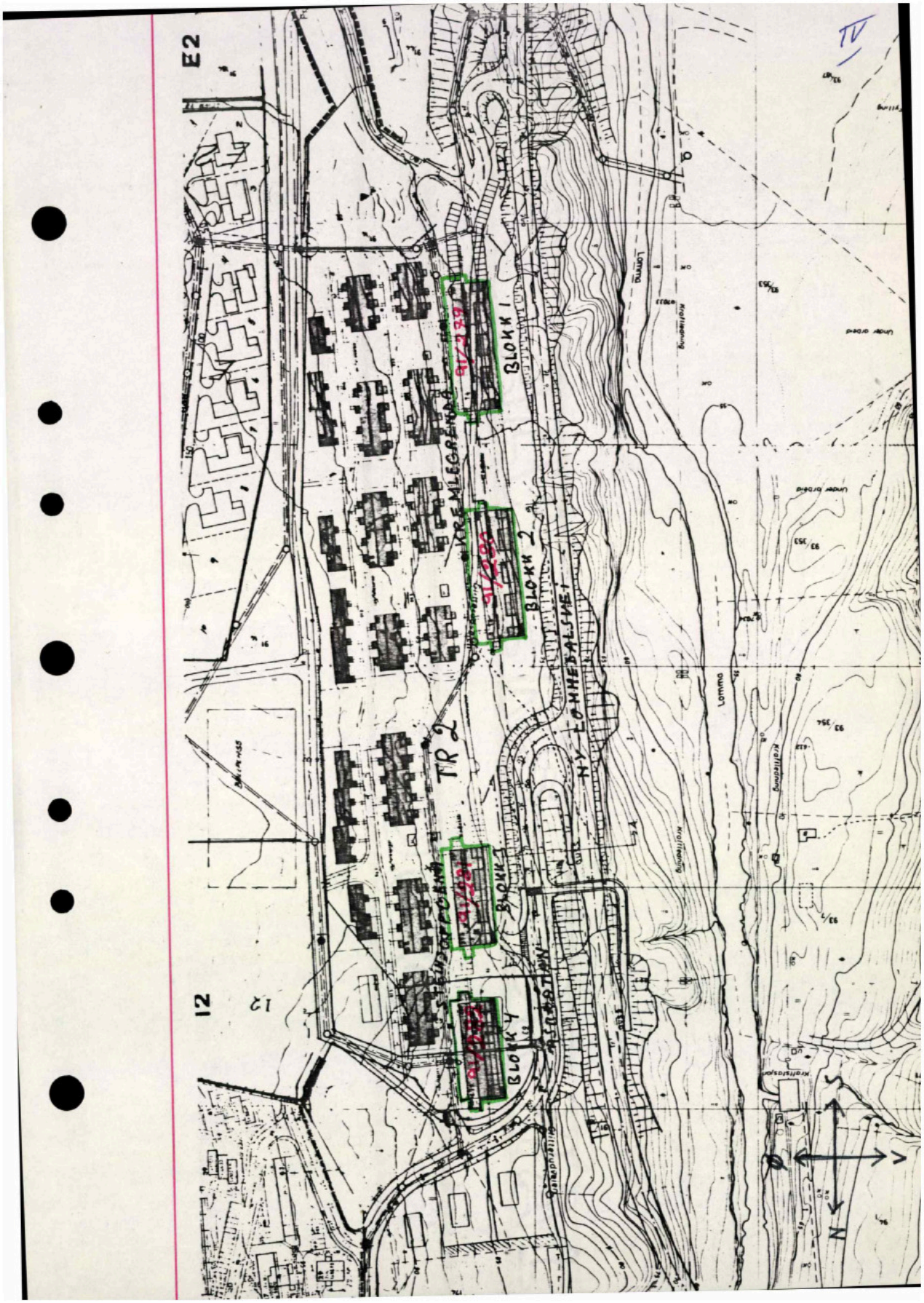
.....
Håkon Bolstad

Vedlegg:

1. Fordelingsliste med tinglysingsgjenpart.
2. Situasjonsplan med tinglysingsgjenpart.
3. Snitt langfasader med tinglysingsgjenpart.
4. Snitt gavlfasade med tinglysingsgjenpart.

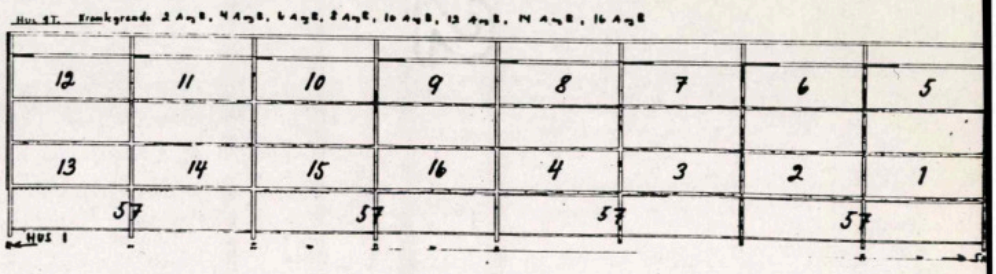
Bolbj.-nr.	Adresse	Etg.	Areal Brutto m²	Areal Leiear. m²	Antall rom	Sameie brøk
	Blokk 1:					1
1	Kremlegrenda 2A	u./1.	116	86	3	1/72
2	" 2B	u./1.	116	86	3	1/72
3	" 4A	u./1.	116	86	3	1/72
4	" 4B	u./1.	116	86	3	1/72
5	" 6A	1./2.	121	100	5	1/72
6	" 6B	1./2.	121	100	5	1/72
7	" 8A	1./2.	121	100	5	1/72
8	" 8B	1./2.	121	100	5	1/72
9	" 10A	1./2.	121	100	5	1/72
10	" 10B	1./2.	121	100	5	1/72
11	" 12A	1./2.	121	100	5	1/72
12	" 12B	1./2.	121	100	5	1/72
13	" 14A	u./1.	116	86	3	1/72
14	" 14B	u./1.	116	86	3	1/72
15	" 16A	u./1.	116	86	3	1/72
16	" 16B	u./1.	116	86	3	1/72
	Blokk 2:					
17	Kremlegrenda 18A	u./1.	116	86	3	1/72
18	" 18B	u./1.	116	86	3	1/72
19	" 20A	u./1.	116	86	3	1/72
20	" 20B	u./1.	116	86	3	1/72
21	" 22A	1./2.	121	100	5	1/72
22	" 22B	1./2.	121	100	5	1/72
23	" 24A	1./2.	121	100	5	1/72
24	" 24B	1./2.	121	100	5	1/72
25	" 26A	1./2.	121	100	5	1/72
26	" 26B	1./2.	121	100	5	1/72
27	" 28A	1./2.	121	100	5	1/72
28	" 28B	1./2.	121	100	5	1/72
29	" 30A	u./1.	116	86	3	1/72
30	" 30B	u./1.	116	86	3	1/72
31	" 30C	u./1.	116	86	3	1/72
32	" 30D	u./1.	116	86	3	1/72
	Blokk 3:					
33	Steinsoppgr. 10A	u./1.	116	86	3	1/72
34	" 10B	u./1.	116	86	3	1/72
35	" 10C	u./1.	116	86	3	1/72
36	" 12A	1./2.	121	100	5	1/72
37	" 12B	1./2.	121	100	5	1/72
38	" 12C	1./2.	121	100	5	1/72
39	" 14A	1./2.	121	100	5	1/72
40	" 14B	1./2.	121	100	5	1/72
41	" 14C	1./2.	121	100	5	1/72
42	" 16A	u./1.	116	86	3	1/72

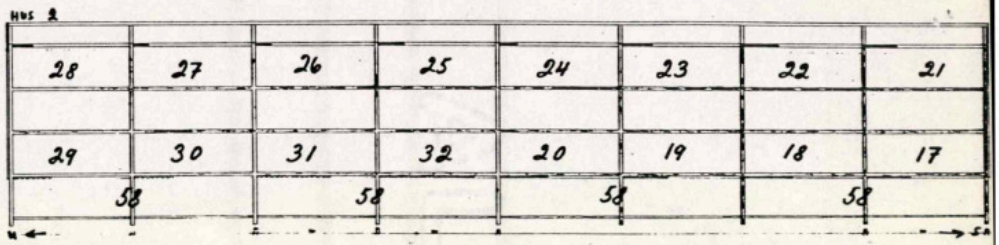
Selg.nr.	Adresse	Etg.	Areal Brutto	Areal Leiear.	Antall rom	Sameie brøk
	Blokk 3 forts.:		m^2	m^2		III
43	Steinsoppgr. 16B	u./1.	116	86	3	1/72
44	" 16C	u./1.	116	86	3	1/72
	Blokk 4:					
45	Steinsoppgr. 2A	u./1.	116	86	3	1/72
46	" 2B	u./1.	116	86	3	1/72
47	" 2C	u./1.	116	86	3	1/72
48	" 4A	1./2.	121	100	5	1/72
49	" 4B	1./2.	121	100	5	1/72
50	" 4C	1./2.	121	100	5	1/72
51	" 6A	1./2.	121	100	5	1/72
52	" 6B	1./2.	121	100	5	1/72
53	" 6C	1./2.	121	100	5	1/72
54	" 8A	u./1.	116	86	3	1/72
55	" 8B	u./1.	116	86	3	1/72
56	" 8C	u./1.	116	86	3	1/72
57	Garasje i blokk 1					4/72
58	Garasje i blokk 2					4/72
59	Garasje i blokk 3					4/72
60	Garasje i blokk 4					4/72

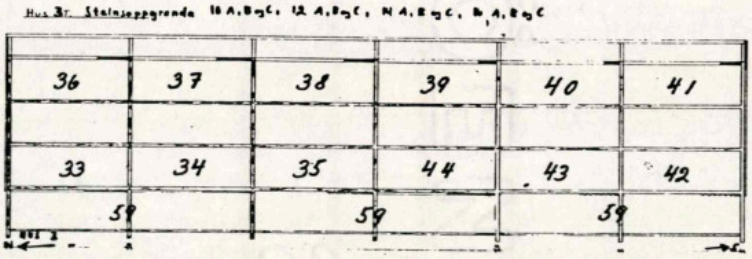

E2
TV
BLOKK 1
BLOKK 2
BLOKK 4
TR 2
NY LOMMEBALSHEI
Lomma
12

I

SEKSJONSOVERSIKT BLOKK 1, 2, 3 og 4 i FELT TR 2. (ALLE LENGDESNITT SETT FRA VEST)

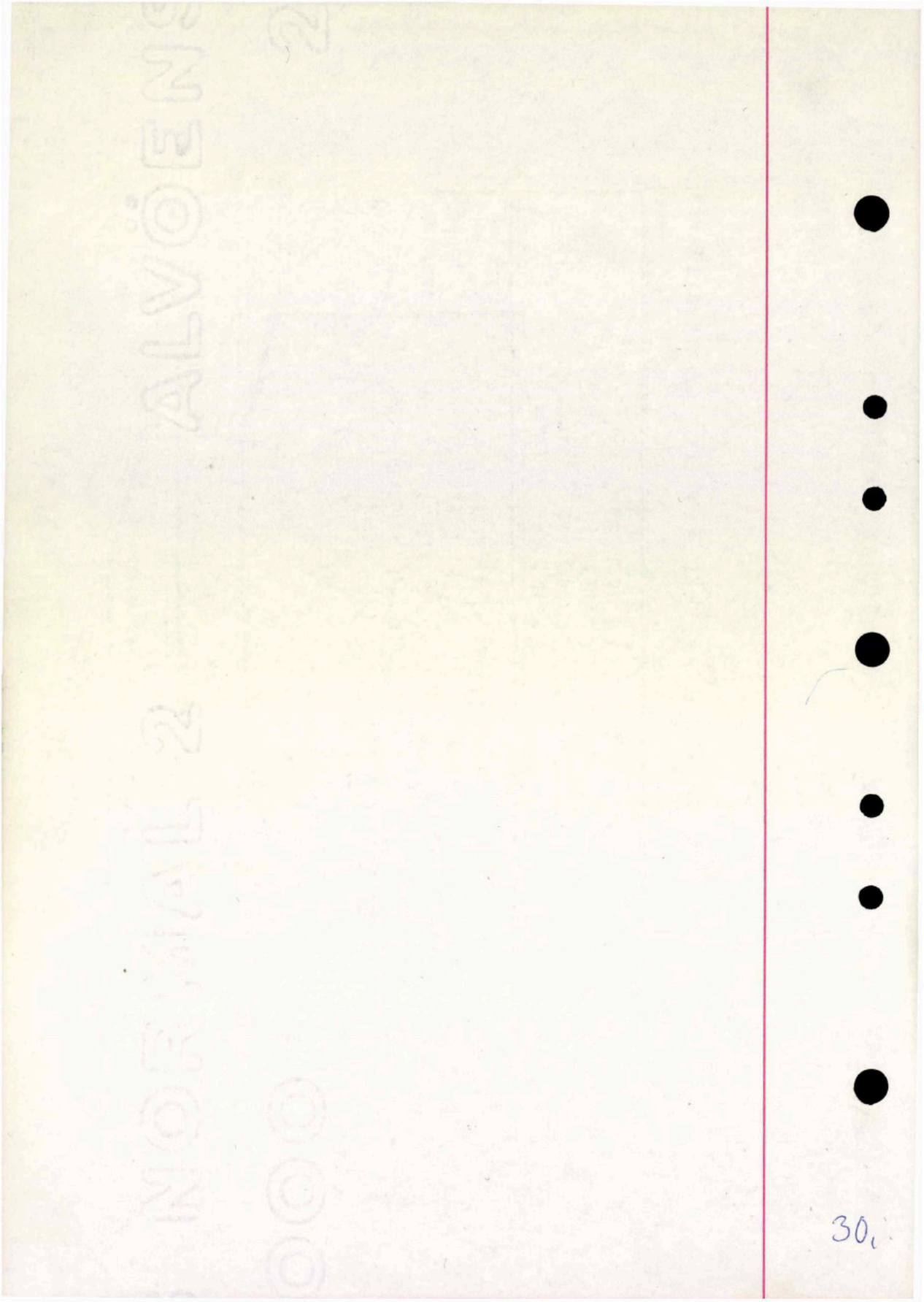








VI
SEKSJONENE 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 (BLOKK 1)
" 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 og 28 (BL. 2)
36, 37, 38, 39, 40 og 41 (BL. 3)
" 48, 49, 50, 51, 52 og 53 (BL. 4)
FELLESAREAL (GANG, BODER ETC.)
SEKSJONENE 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15 og 16 (BL. 1)
" 17, 18, 19, 20, 29, 30, 31 og 32 (BL. 3)
" 33, 34, 35, 42, 43 og 44 (BL. 2)
" 45, 46, 47, 54, 55 og 56 (BL. 4)
FELLESAREAL (GANG)
SEKSJON 57 (BL. 1)
" 58 (BL. 2)
" 59 (BL. 3)
" 60 (BL. 4)
242
155
235
V
Ø
GAVLTVERRSNITT SETT FRA SYD AV BLOKKENE 1, 2, 3 og 4 i FELT TR 2.


ALVÖEN
30,

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00217137	17.04.2026	56-0117/26

Ident
1980/6215/100

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

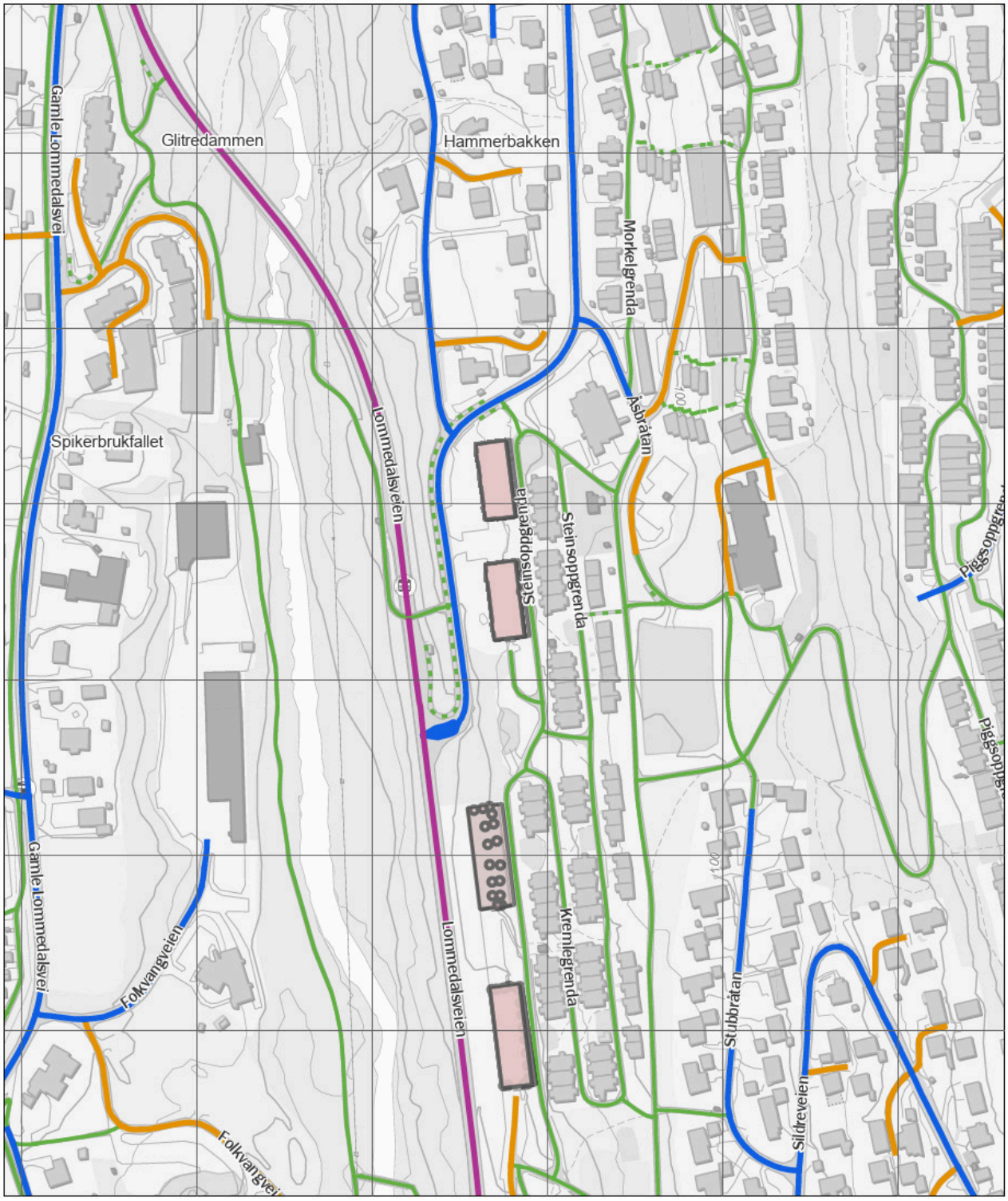
Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 91/279/0/43
Adresse: Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/04/2026



Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.04.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse:	Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Løkenhavna Boligsameie li	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

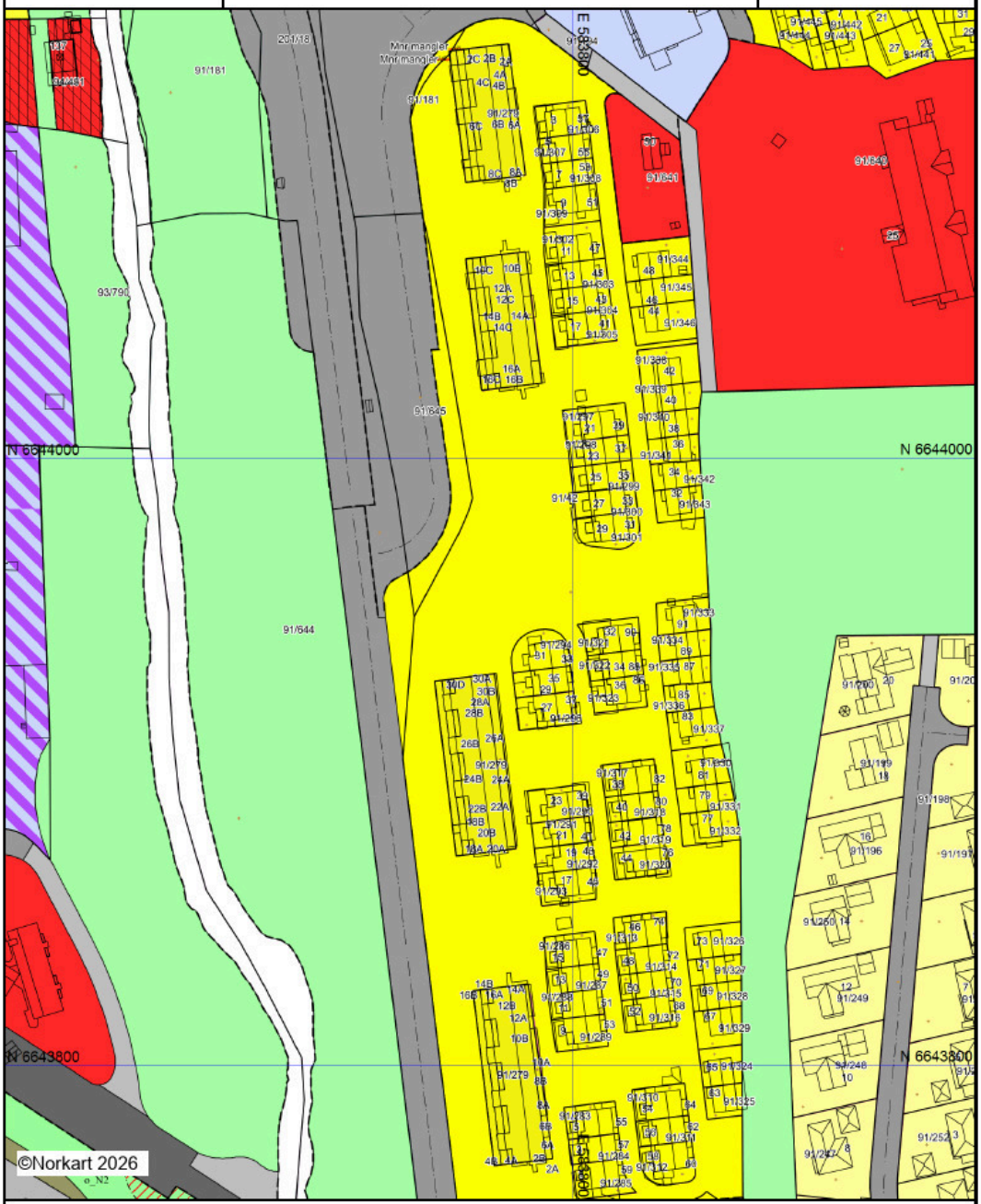
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 91/279/0/43
Adresse: Steinsoppgrenda 16B
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000

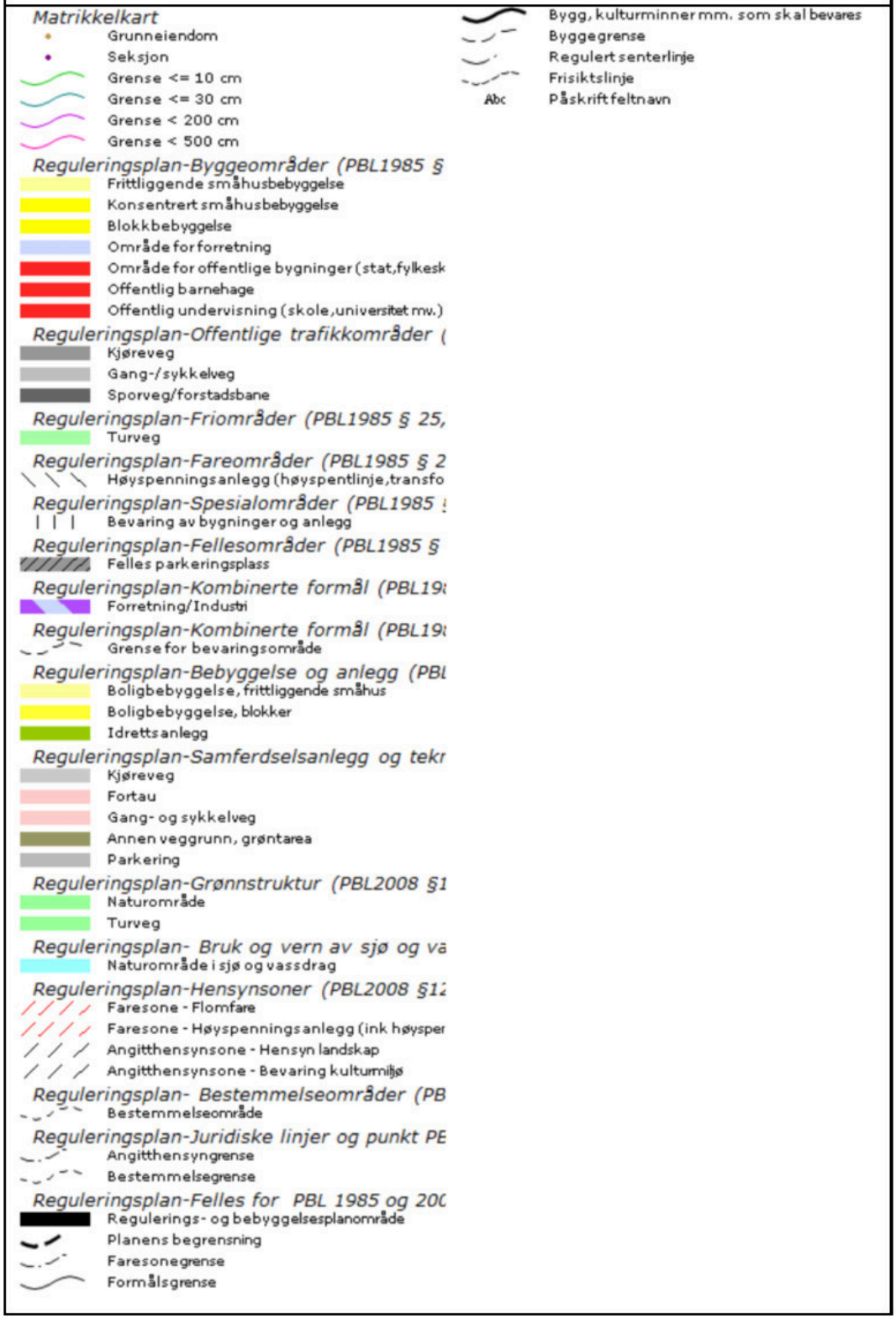
N

UTM-32

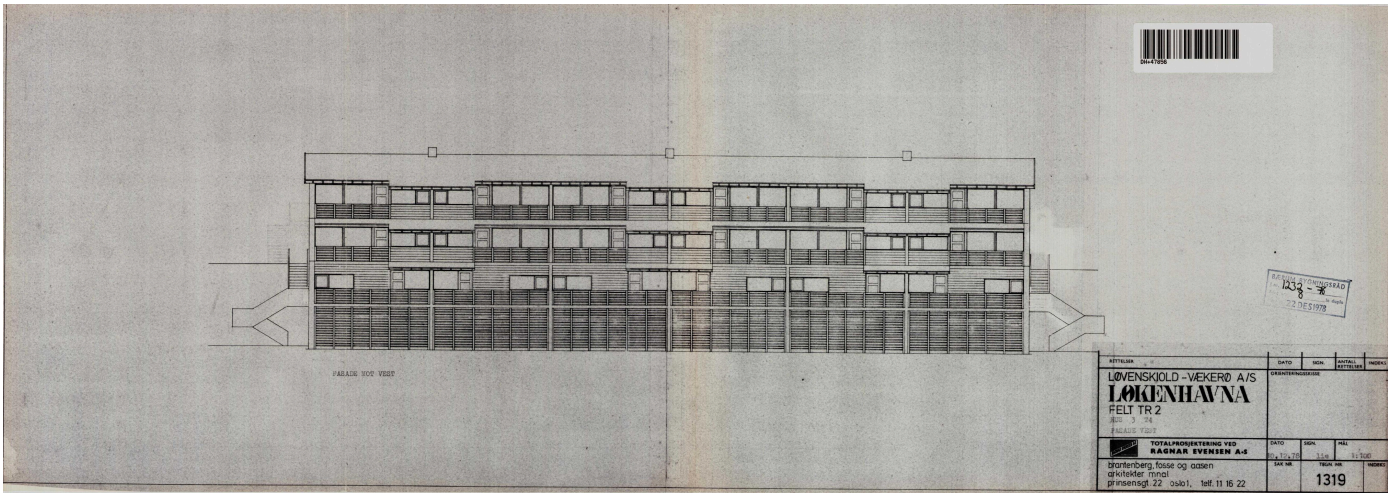


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



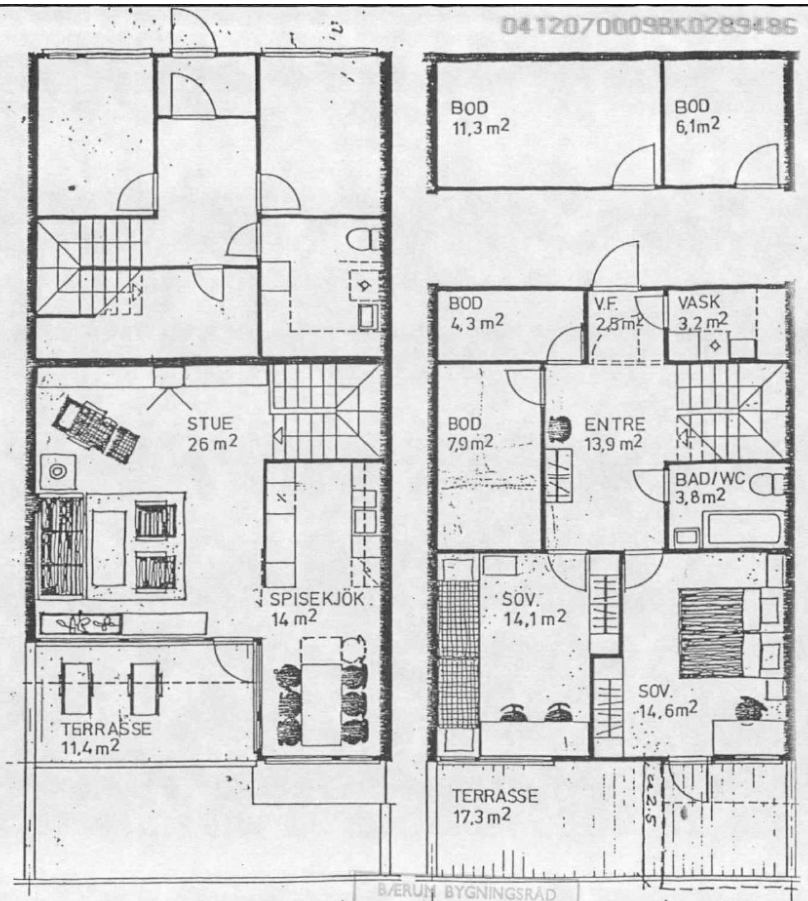

LØKENHAVNA
UTOMHUSPLAN
LOVENSKIOLD-VÆKERØ A/S
RAGNAR ØSTENGEN AS
TOTALMODSTRØMNING VED
Ny kommunevei
trafikkområde
buss
Lilleggata TR 3
TEGNFORKLARING / UTOMHUSPLAN


FASADE MOT VEST
LØVENSKIOLD - VÆKERØ A/S
LØKENHAVNA
FELT TR 2
FASADE VEST
RAGNAR EVENSEN A-S
brantenberg, fosse og aasen
arkitekter mnal
prinsensgt 22 oslo1, telf. 11 16 22
1319

Leilighetsplan T-hus

3 rom/87,6 m²

3-roms leilighet
Leieareal 87,6 m²
Inngang fra korridor
(1. etg. + 2. etg.)



1:100

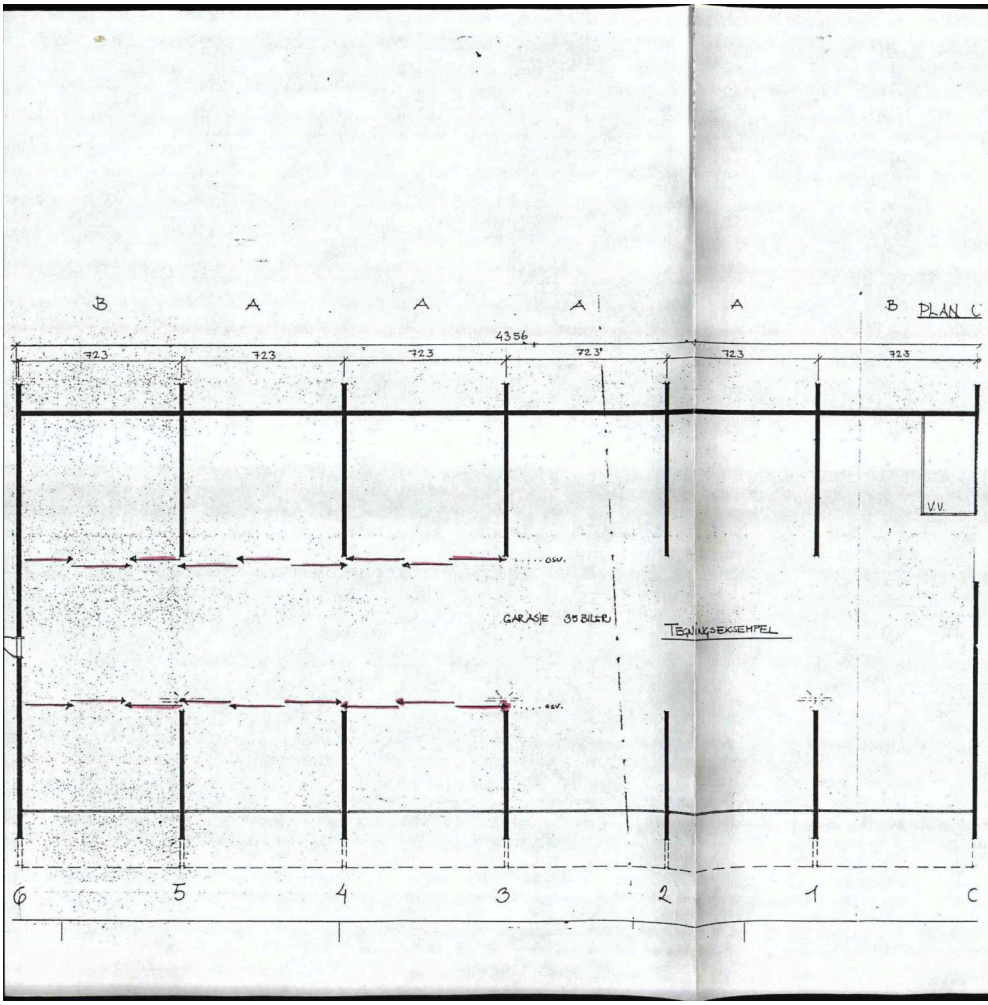
8

04120700098K0289486

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 1138 - 84
Bilag nr. 4
Mottatt 7 SEP 1984

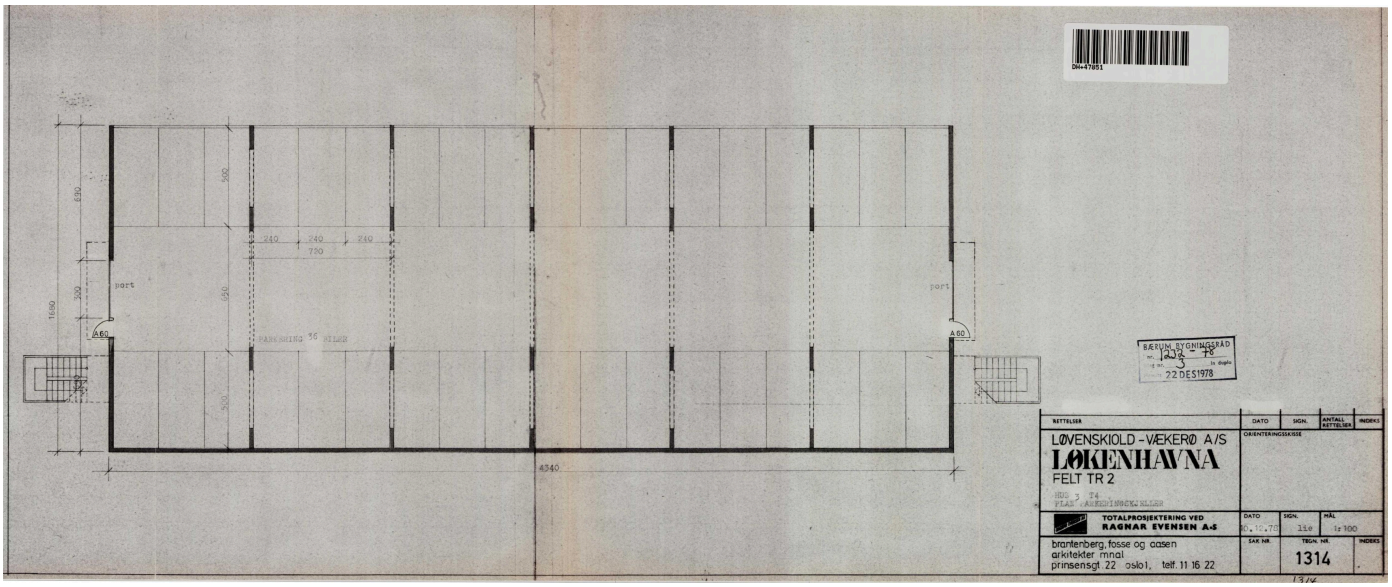
PLAN

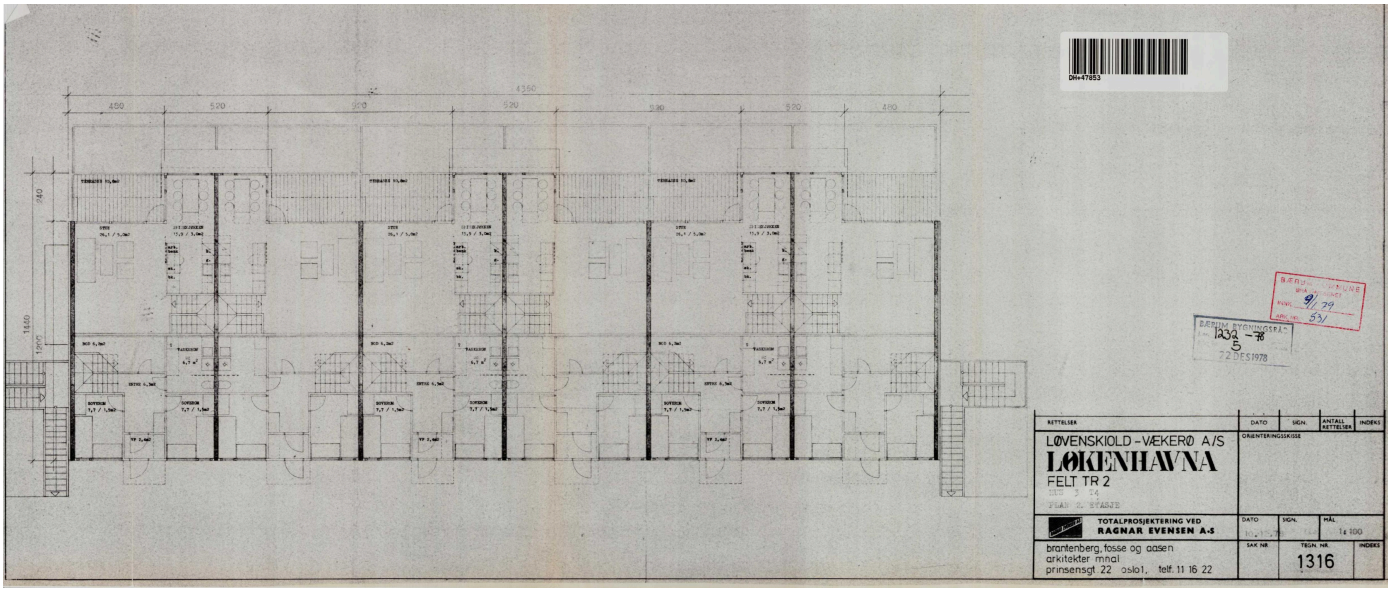
2212070008BKO928945

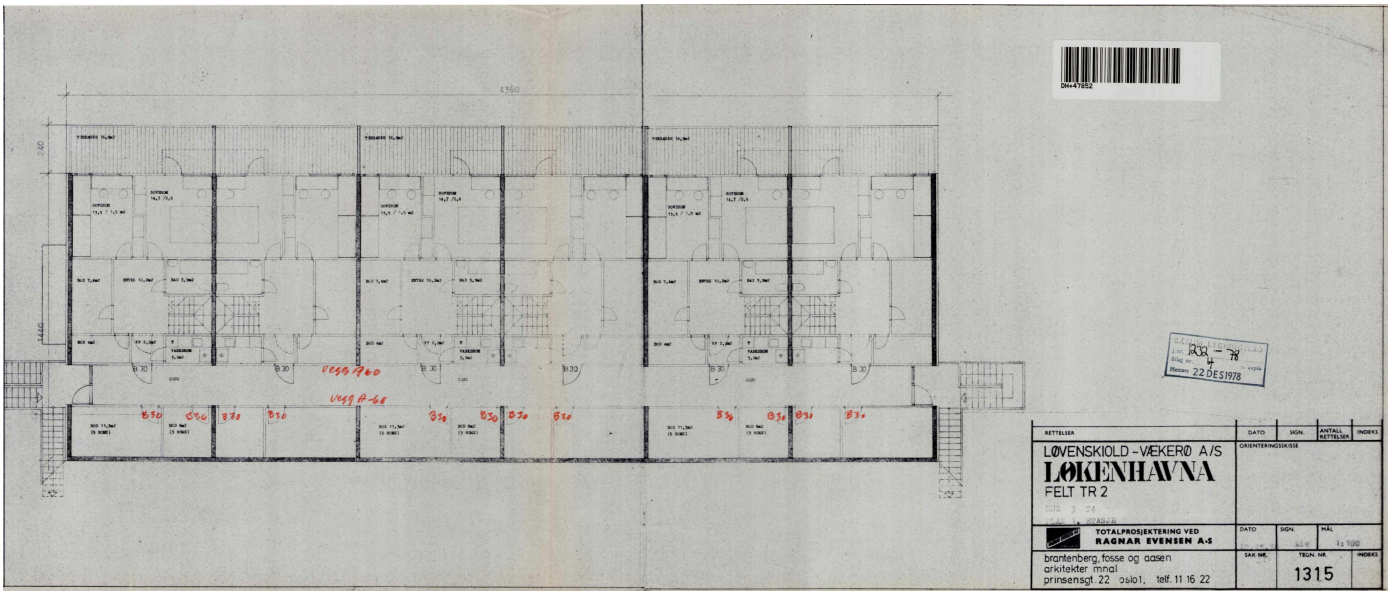


BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 4 APR. 1986
ARK. nr. 531

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 220-86
Bilag nr. 4 in-duplo
Mottatt 27 FEB 1986

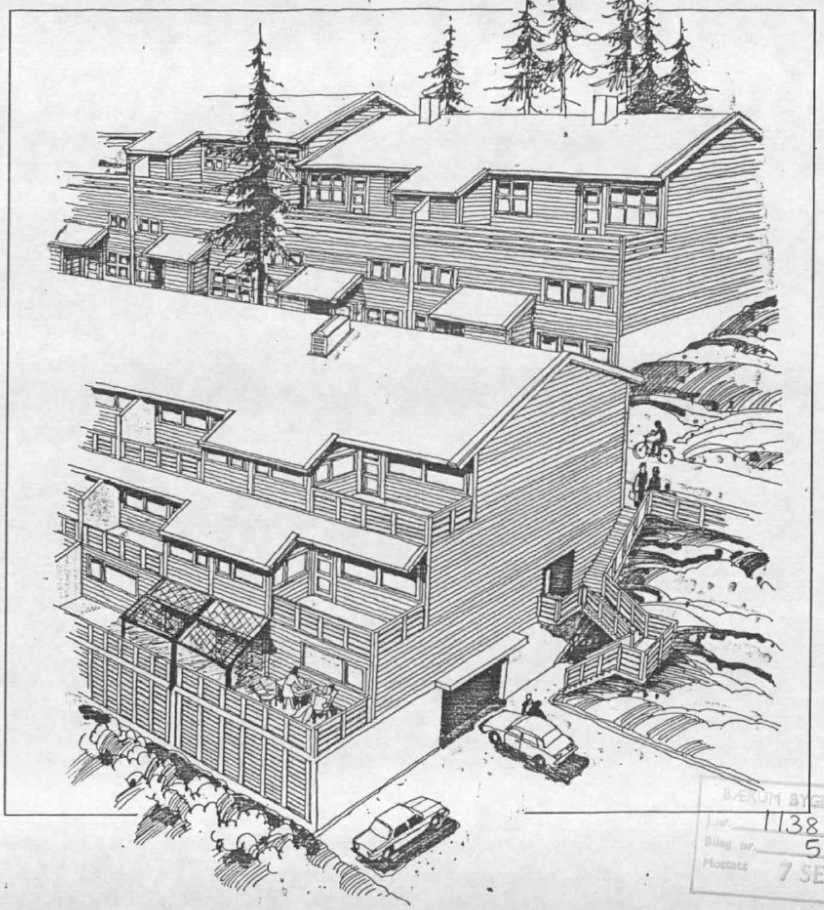

port
port
A60
A60
240
240
240
730
PARKERING 36 BILER
4540
1680
BJERUM BYGNINGSRÅD
22DES1978
RETTELSER
DATO
SIGN.
ANTALL RETTELSER
INDEKS
LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/S
LØKENHAVNA
FELT TR 2
ORIENTERINGSSKISSE
TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A-S
DATO
SIGN.
MÅL
1:100
brantenberg, fosse og aasen
arkitekter mnal
prinsensgt. 22 oslo1, telf. 11 16 22
SAK NR.
TEGN. NR.
1314
INDEKS


LØVENSKIOLD - VÆKERØ A/S
LØKENHAVNA
FELT TR 2
TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A-S
brantenberg, fosse og aasen
arkitekter mnal
prinsensgt 22 oslo1, telf. 11 16 22
1316


4360
3440
B30
B30
B30

04120700098K0289488

Løkenhavna Felt TR 2
i Bærum Kommune

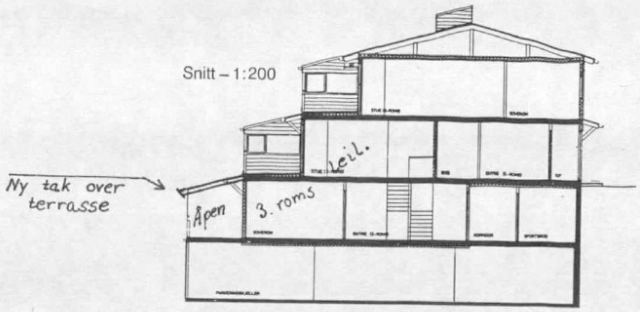


Ragnar Evensen a|s
bygger for
Løvenskiold - Vækerø a|s

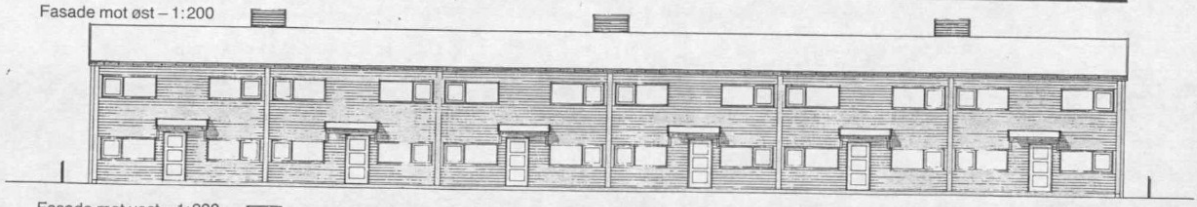
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 1138 - 84
Bilag nr. 5 in dupla
Mottatt 7 SEP 1984

0412070009BK0289490

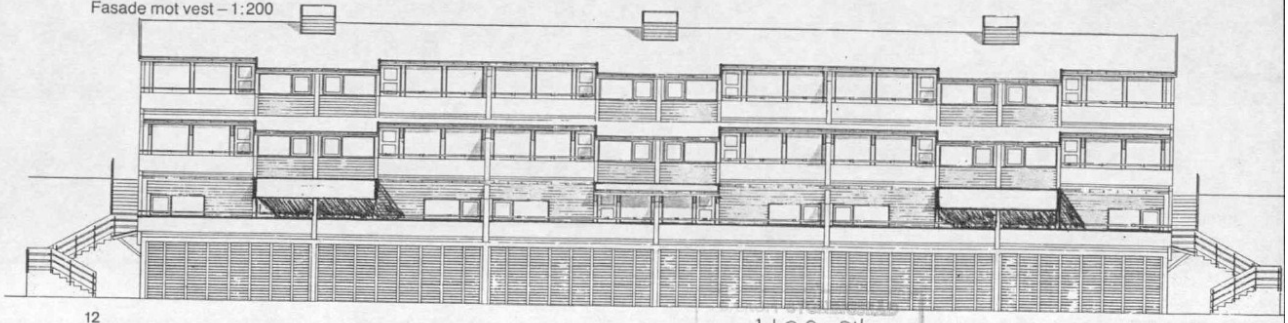
T-hus



Fasade mot øst – 1:200



Fasade mot vest – 1:200



12

1138-84
6
7 SEP 1984

SNITT OG FASADER

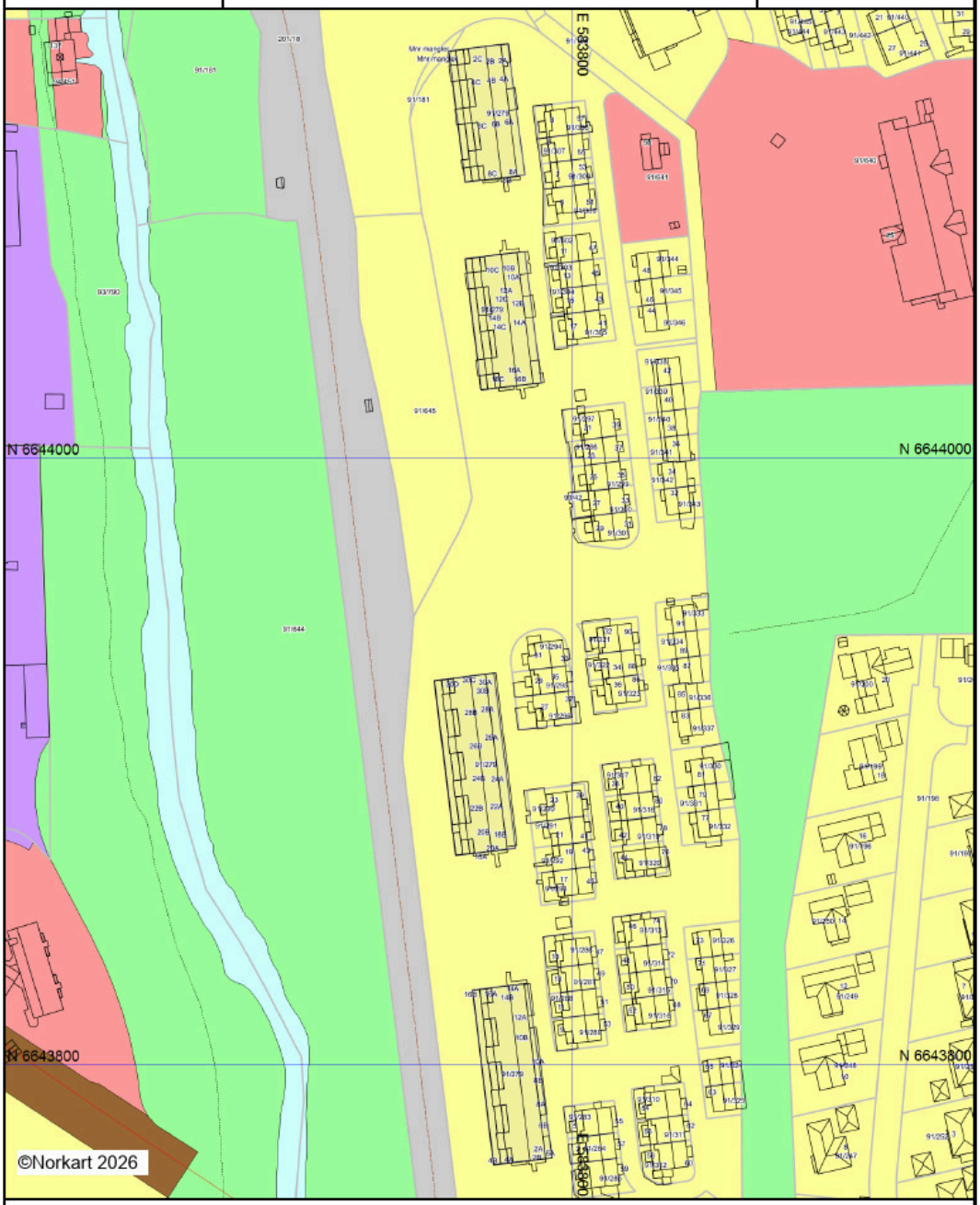
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/279/0/43
Adresse: Steinsoppgrenda 16B
Utskriftsdato: 16.04.2026
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

Reguleringsplanforslag

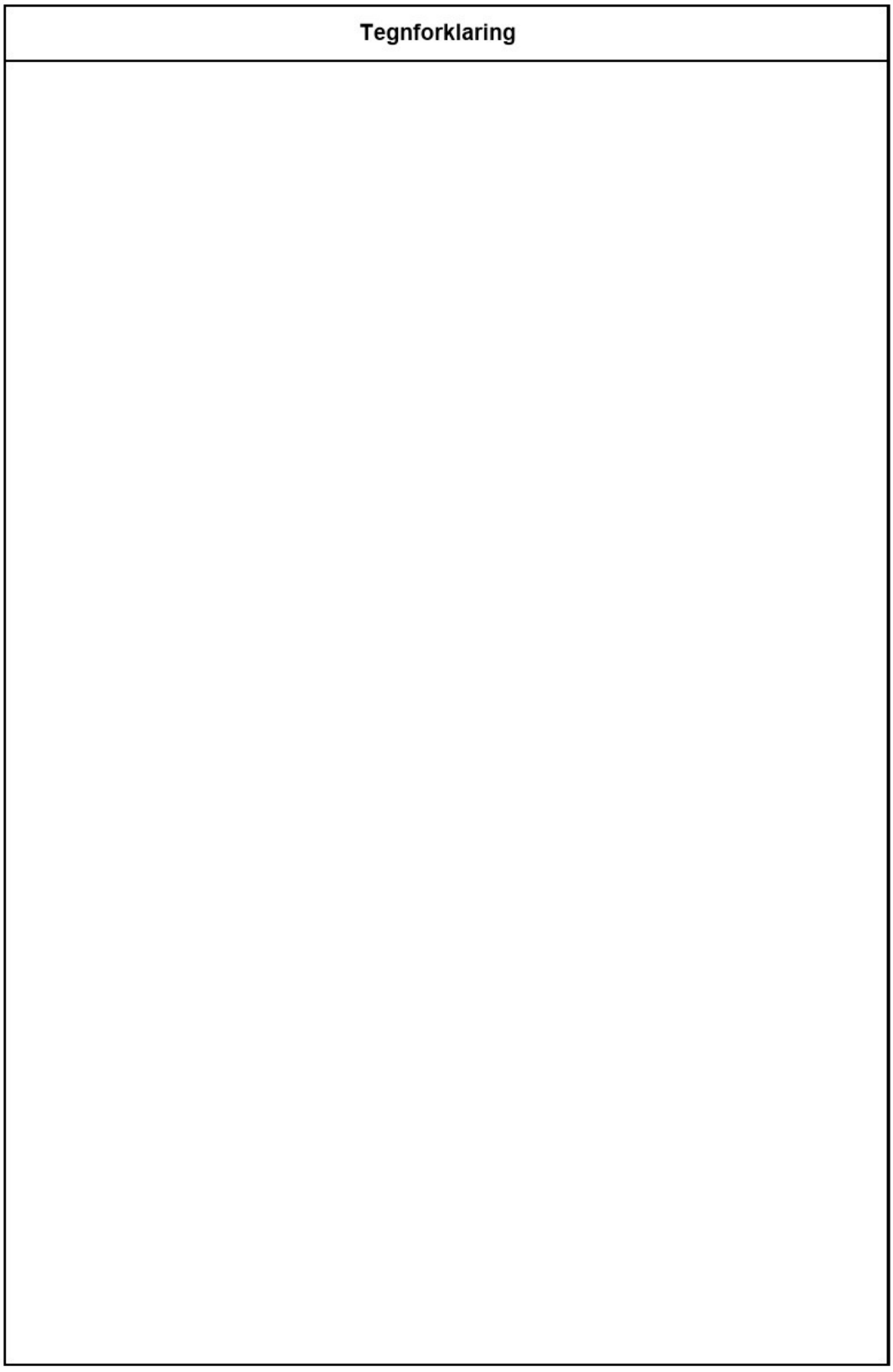
Eiendom: 91/279/0/43
Adresse: Steinsoppgrenda 16B
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000

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

VAledninger

Eiendom: 91/279/0/43
Adresse: Steinsoppgrenda 16B
Dato: 16.04.2026
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.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 91/279/0/43
Adresse: Steinsoppgrenda 16B
Utskriftsdato: 16.04.2026
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
BYGNINGSVESENET

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

2409070008BKO5670 36

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
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

2409070008BKO567032

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 - Sentrum

OSLO 1

Løvenskiold Vækerø A/S
Postboks 38 - Skøyen
OSLO 2

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER

J.NR.	ARKIV NR.	DATO	DERES REF.
1232-78 TO/åh bilag 32		12.6.1980	

TERRASSEHUS MED GARASJEKJELLER PÅ GNR. 91 BNR. 14 HUS 3T4,
LØKENHAVNA' FELT TR2
BYGGEHERRE: LØVENSKIOLD VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 28.11.1980 fra Ragnar Evensen A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 10. juni 1980 var det følgende å bemerke:

1. Bod innfor kjøkken må skaffes frisklufttilførsel. Helserådets krav.

2. Selvlukkere på B-30 dører må strammes slik at døren lukkes av seg selv. Brannvesenets krav.

3. Eventuelle bemerkninger fra brannvesenet vil bli ettersendt.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. august 1980.

Ferdigattest vil ikke bli utstedt før utomhusanleggene og atkomstveier er ferdig opparbeidet og godkjent.

For byggningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen

POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

Utskriftsdato: 16.04.2026

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.**	43
Adresse	Steinsoppgrenda 16B, 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

Utskriftsdato: 16.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	43
Adresse	Steinsoppgrenda 16B, 1352 KOLSÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 91, Bruksnr 279, Seksjonsnr 43	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Steinsoppgrenda 16 B, 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 16 B	H0101	Bolig	110,0	Kjøkken	3	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

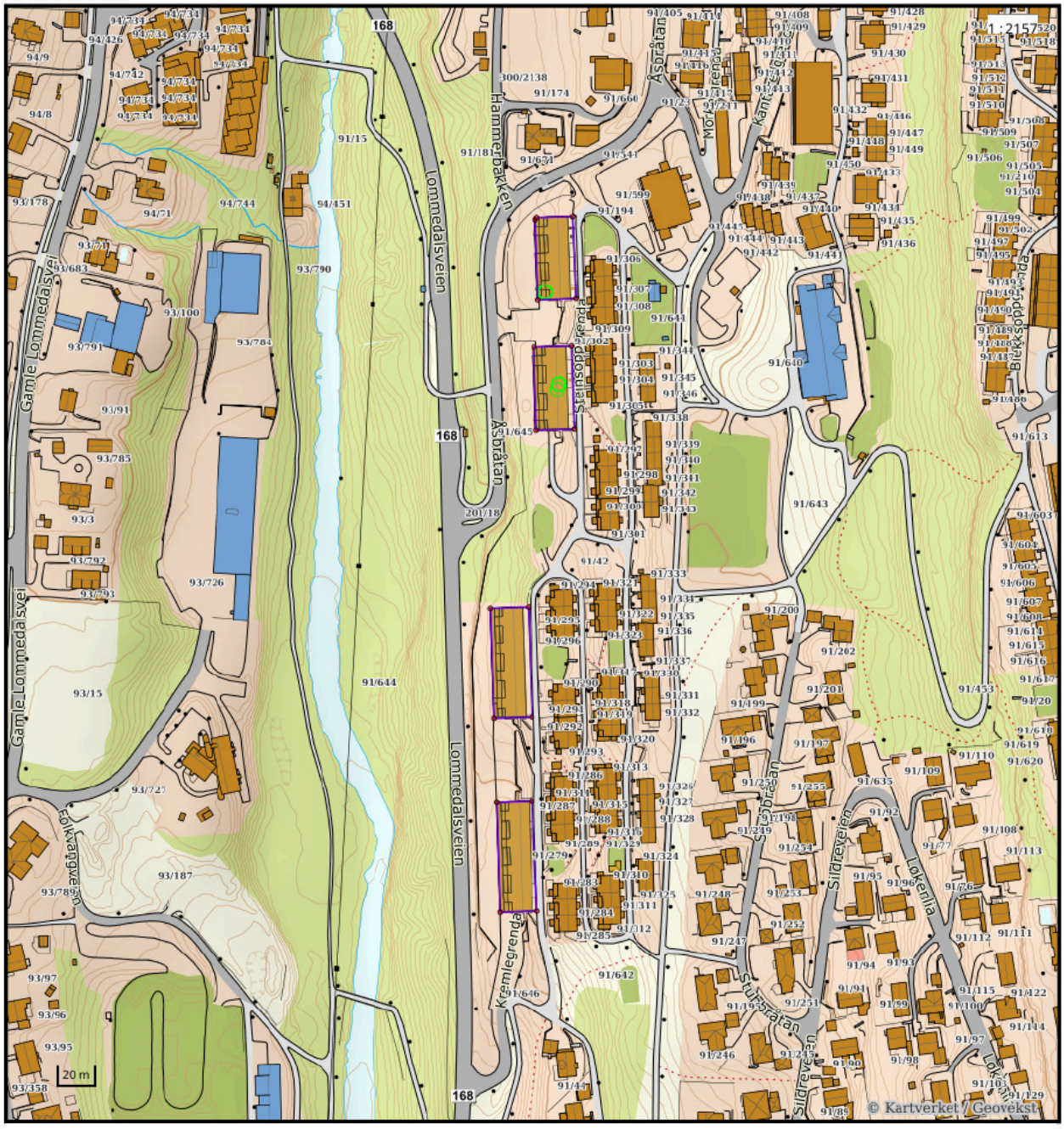
Etasjeopplysninger:

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



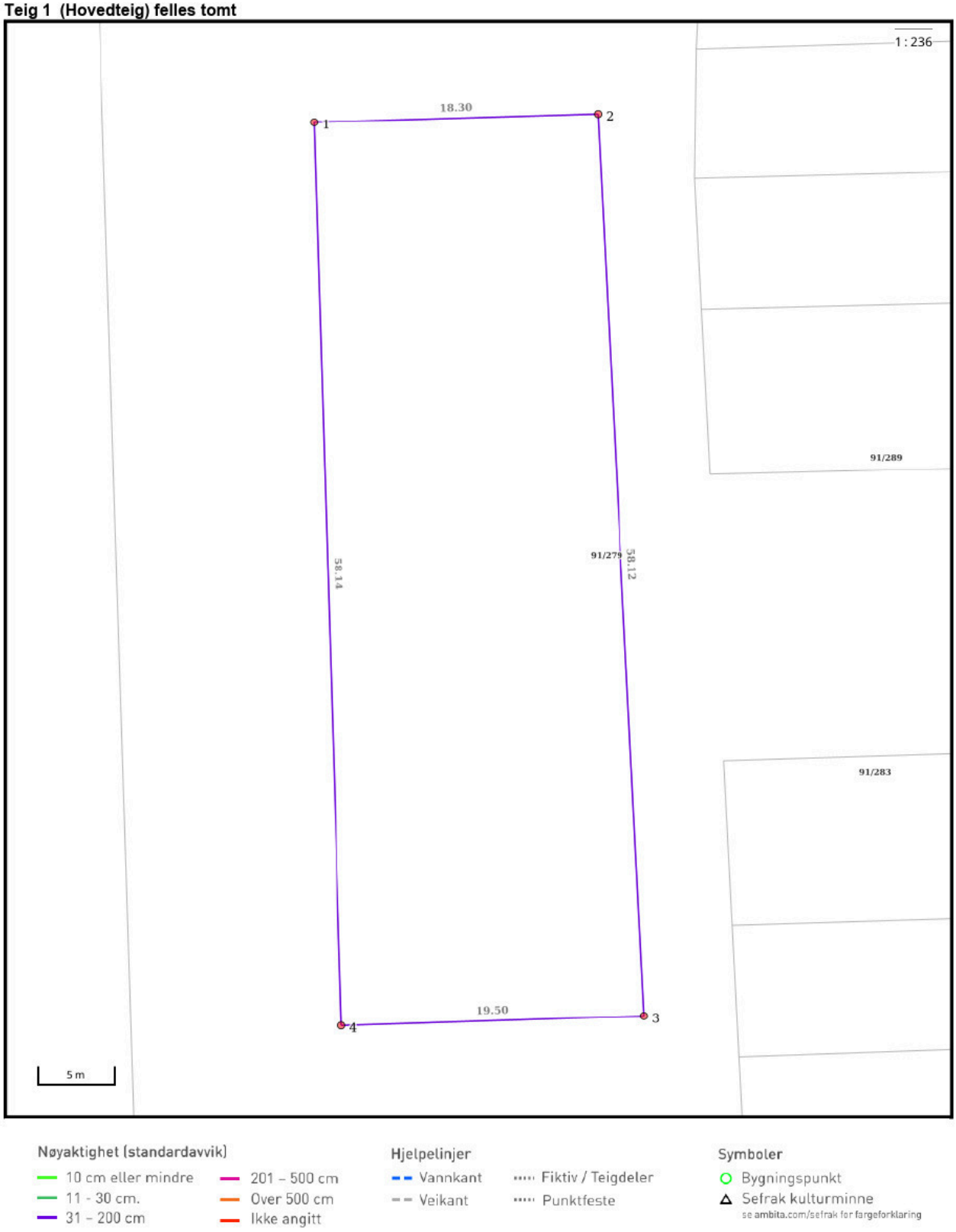
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

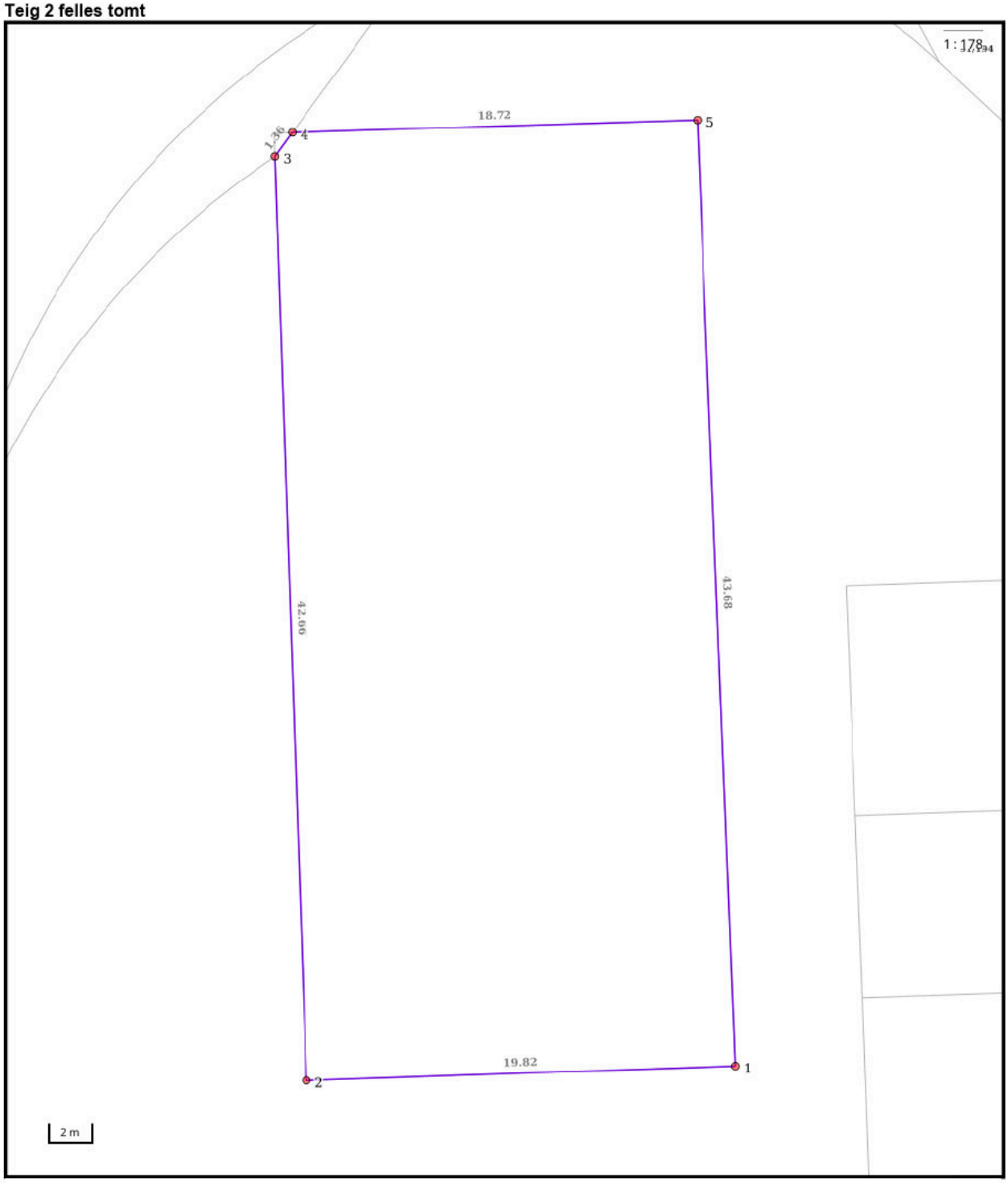
Areal: 1 098,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

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

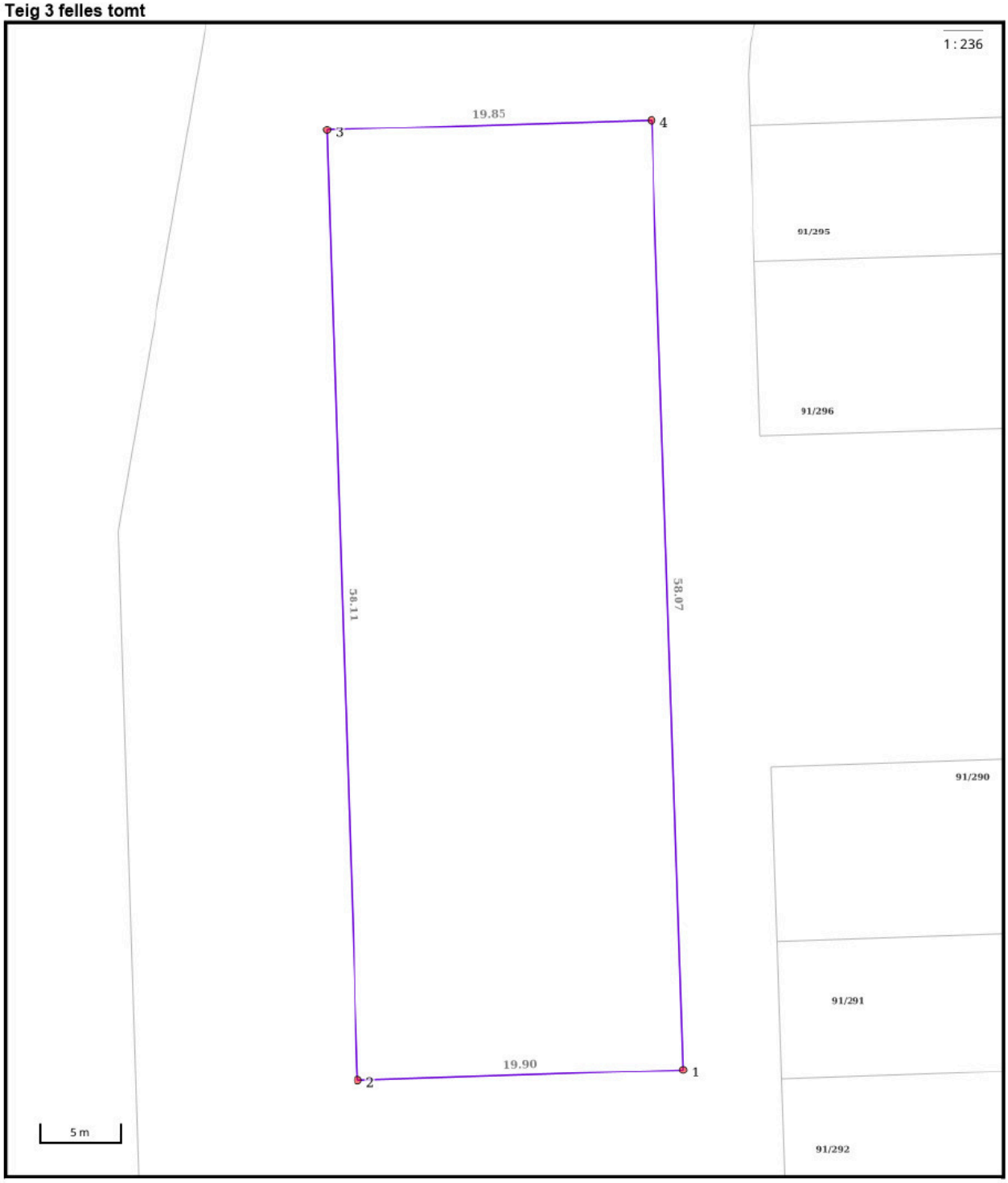
Areal: 860,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	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

(*) 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

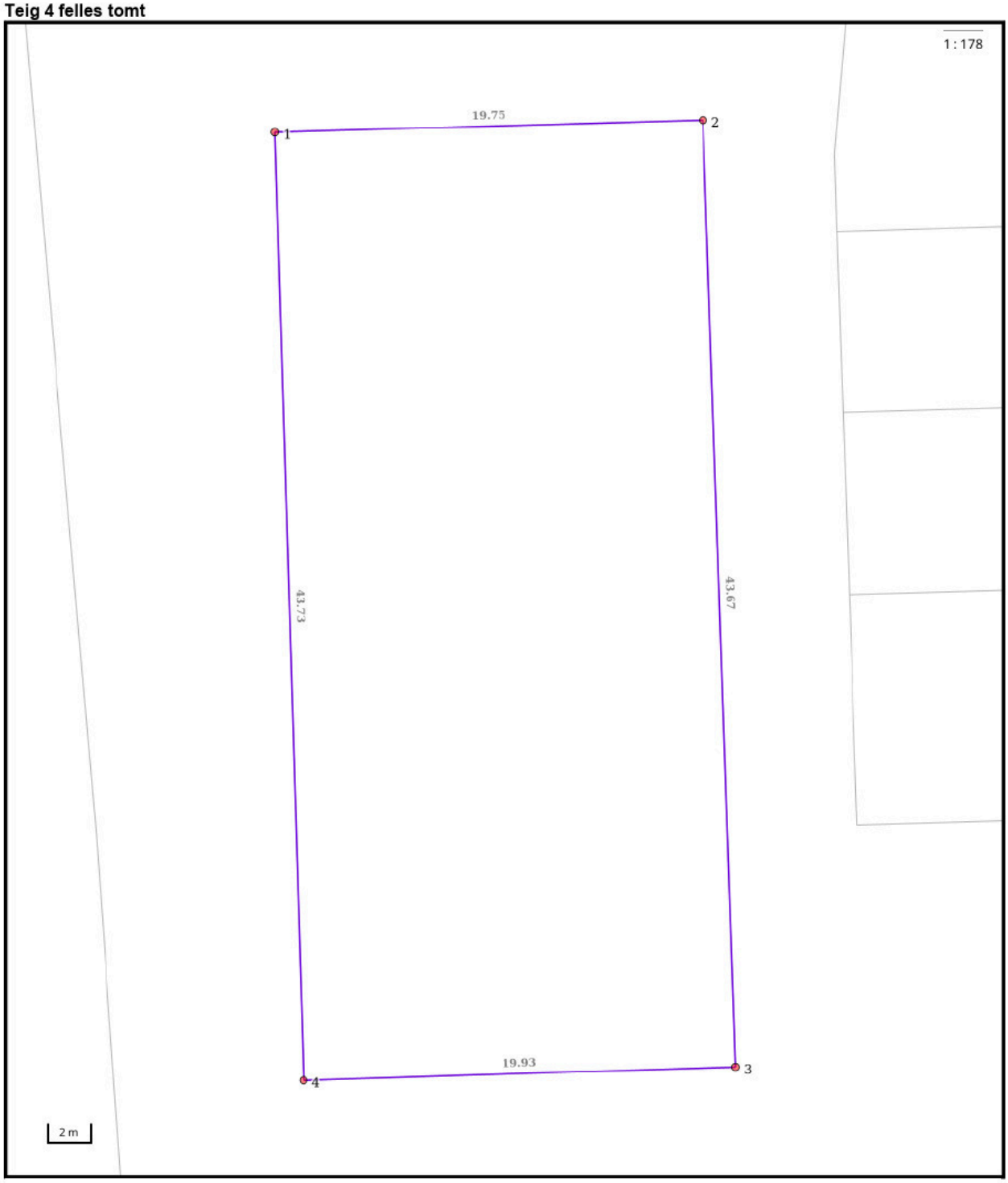
Areal: 1 154,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	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

(*) 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*	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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

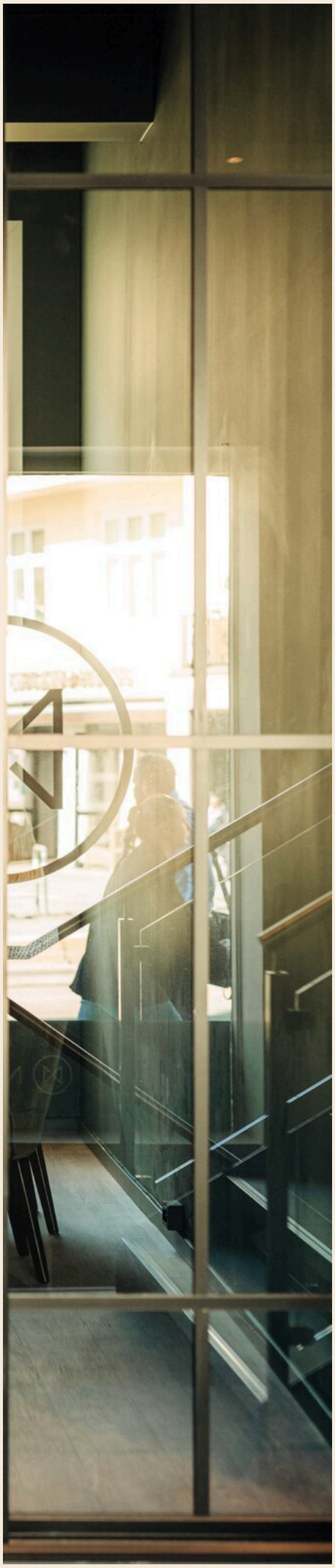
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: 56-0117/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinsoppgrenda 16B 1352 KOLSÅS
Matrikkel: Gnr 91, bnr 279, snr 43 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin Sedenius Føllesdal

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
m.follesdal@nordvikbolig.no
971 06 664