

Baksteplassen 9

3 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Baksteplassen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys, innholdsrik og gjennomgående 4-roms med solrik terrasse og balkong - Garasje - Barnevennlig boområde - Markanært

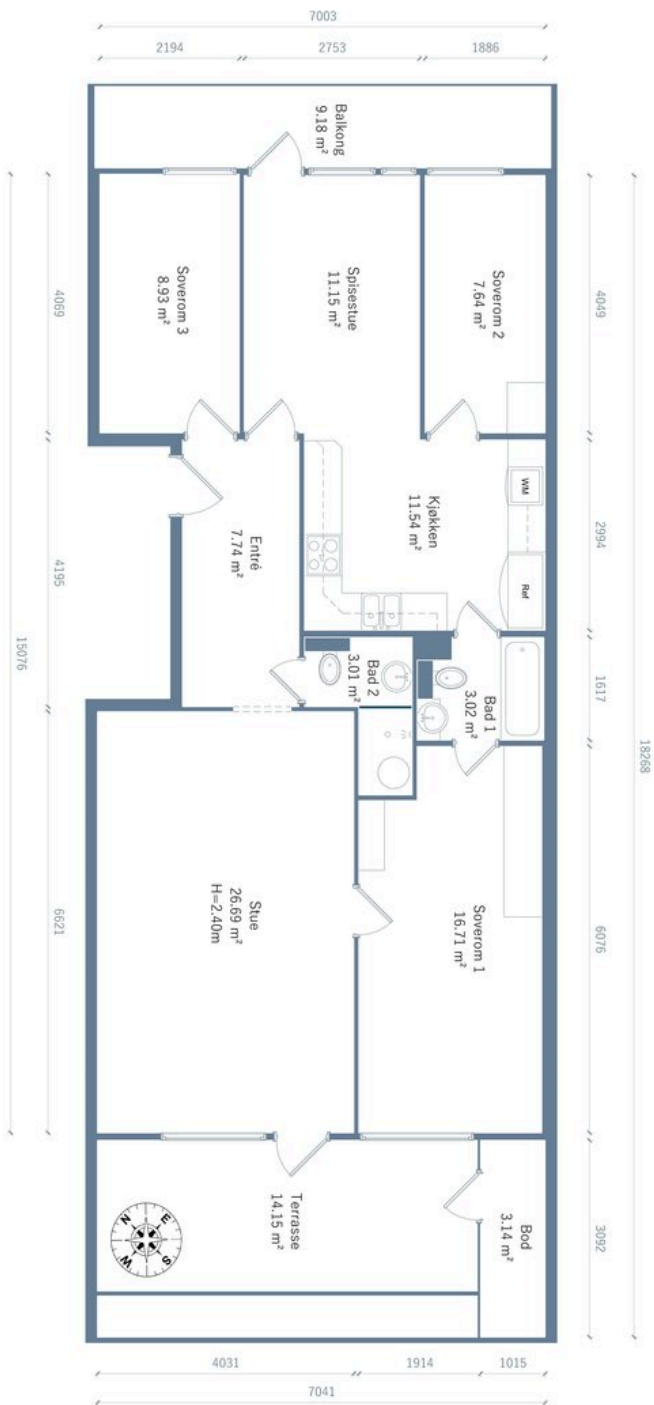
Prisantydning	5 690 000,-
Omkostninger	145 650,-
Totalpris	5 917 115,-
Fellesgjeld	81 465,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 686,-
BRA-i	100 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1974
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Lys, innholdsrik og gjennomgående 4-roms med solrik terrasse, balkong med hyggelig utsyn og garasjeplass. Leiligheten ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde med bilfrie internveier, store grøntarealer og lekeplasser. Det er kort vei til et rikt utvalg av servicetilbud, god tilknytning til offentlig kommunikasjon og umiddelbar nærhet til idrettsanlegg og marka.

Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder entré, stort spisekjøkken, romslig stue, tre soverom og to bad.

- Stor, sydvestvendt terrasse på 14 kvm. med utsikt og svært gode solforhold
- Balkong på 9 kvm. vendt mot sameiets fellesarealer
- Store oppholdsrom og funksjonell planløsning
- Garasjeplass
- Noe moderniseringsbehov
- Lagringsplass i kjellerbod og utebod



Baksteplassen 9
3. Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0469/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN
Gnr 93, bnr 612, snr 173 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Camilla Ulvang Thoresen
Line Hillestad
Lars Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
81 465,- (Andel av fellesgjeld)

5 771 465,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 270,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

145 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 917 115,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 930 115,- (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
1974

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 23 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to bad og tre soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,2 kvm, merket med "21".

Standard

Entré:
Velkommen inn! I boligen møtes man av en innbydende og romslig gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til skap, kommode og knagger for oppbevaring av sko og yttertøy.

Kjøkken:
Stort, separat kjøkken med spiseplass og utgang til balkong. Norema-kjøkken fra 1997 med hvite, profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Kum med ettgreps blandebatteri og lyslist under

overskap. Hvitvarene består av integrert koktopp med mekanisk vifte og komfyr samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Kjøkkenet har godt med lagringsplass i benkeskap, overskap og skuffer samt god plass til matlaging.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong på 9 kvm. Balkongen har åpent og fint utsyn mot sameiets frodige fellesarealer.

Stue:

Innbydende og romslig stue. Her er det plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Store vindusflater slipper til rikelig med naturlig lys. Rommet har svært gode lysforhold og et åpent, usjenert utsyn. Stuen er romslig og enkel å møblere i flere soner. Overflatene består av pent tregulv og lysmalte vegger.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på hele 14 kvm. Her er det plass til flere soner med utemøblement, grill og beplantning. På terrassen er det en utebod på ca. 3,14 kvm. Det er montert markise på terrassen. Leiligheten har åpen og fin utsikt uten sjenerende innsyn eller gjenboere.

Tre soverom:

Hovedsoverommet har adkomst fra stuen, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skap. Soverommet har direkte adkomst til eget bad. Badet har flislagte overflater og gulvvarme. Innredning og utstyr på badet består av veggmontert toalett, innmurt badekar og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har god plass til både seng, skrivepult og skap.

Bad med adkomst fra entréen:

Tidløst bad fra 2003 med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med toalett, dusjnise og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Overflater:

Gulv: Tregulv og fliser på badene.

Vegger: Malt strie i alle rom. Flislagte vegger på badene.

Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyde i stuen på 2,4 meter.

Parkering

Eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Sameiet har gjort oppgradering på vinduer/dører og utvendig kledning

Bygnings sakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:

- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Støpt betong/ stål i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
- Trappeoppgang med teglstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Leiligheten:

- Tre rammer med 2-lags energiglass fra 2012.
- Brannklassifisert entrédør b-30.
- Utgang til balkong fra kjøkken, balkongen er på 9,18 kvm.
- Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 14,15 kvm. Utebod på 3,14 kvm.
- Ny varmtvannsbereder plassert på bad.
- Sikringskap plassert i trappeoppgang. Sikringskap med skrusikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Dører:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

- Balkonger:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Avstanden under Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.

minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. blomsterkassen er over 10 c

- Etasjeskille:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

- Overflater vegger og himling bad entré:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 er gitt med tanke på at 1/2 parten av forventet levetid på fliser er oppbrukt.

- Overflater baderomsgulv entré:

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

Gulvet utenfor dusjen har ikke fall. Flatt gulv.

Terskel mot dusj vil hindre vannsøl fra dusj,

Varmtvannsbereder og tilstøtende bad i å komme ut på gulv.

Varmekabler i flatt gulv vil få evt. mindre vannsøl til å fordampe.

- Sanitærutstyr og innredning (bad entré):

Sprekk i silikonfuge rundt WC.

- Ventilasjon (bad entré):

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon

- Overflater vegger og himling bad:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk/krakelering i fuger ved WC. Sprekk i silikonfuge rundt WC.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 er gitt med tanke på at 1/2 parten av forventet levetid på fliser er oppbrukt.

- Overflater gulv bad:

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

Det er ikke inspeksjonsluke under badekar, kun avrenning fra eventuelt vann. Det er derfor ikke kontrollert under badekar.

Det er fall fra badekaret mot åpningen i veggen mellom

badene. Vann vil renne gjennom spalte i vegg mot tilstøtende bad og sluk.

- Sanitærutstyr og innredning:

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

- Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekk:

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

- Vannledninger:

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

- Avløpsrør:

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

- Elektrisk anlegg:

Manglende samsvarserklæring.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Sluk, membran og tettesjikt (bad entré)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG 3 er gitt med tanke på at sluket er fra byggeår.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Sluk, membran og tettesjikt (bad):

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG 3 er gitt med tanke på at sluket er fra byggeår.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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:
- Panelovner
- Gulvvarme på badene

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 686,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, styrehonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Fellesutgifter: 3 748,-
Renter og omkostninger: 453,-
Avdrag lån: 485,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 632 593,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 530 371,- pr. 2024

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Løkken boligsameie , orgnr. 990381844

Om sameiet

- Sameiet består av 180 eierseksjoner.

Gjennomført vedlikehold siden 2023:

- 2 nye inngangspartier i Jordbærstien
- 2 søppelboder er totalt oppgradert.
- Ferdigstilt arbeid med lekkasjer i garasjen i Kirsebærstien.
- Ferdigstilt arbeid med lekkasje i leilighet i Kirsebærstien
- Garasjene har blitt feid og vasket
- 3 nye trau er malt
- Takrenner har blitt tettet
- Ettersyn tak på søppelbodene
- Skifte av inngangsdører ?
- Utbedring av 2 søppelboder
- Utbedring av 2 inngangspartier, evt. 4 stykker
- Høytrykks spyle alle inngangspartier
- Beplantning av bedd ved nedgangen til garasjen i Baksteplassen
- Ny asfalt gangvei gjesteparkeringen Bakstepla

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig

grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 81 465,-pr. 01.10.2025

Lånummer: 94907037023, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 123

Saldo per 01.10.2025: 6 508 711

Andel av saldo: 36 420

Første termin/første avdrag: 14.01.2016 (siste termin

14.12.2035)

Lånummer: 94907047088, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 01.10.2025: 8 049 996

Andel av saldo: 45 045

Første termin/første avdrag: 19.08.2018 (siste termin

19.07.2038)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 43 138,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 2 815 572,-

. For 2025 var det budsjettet med et overskudd på 1 655

400,-.

Vedtakter og husordensregler

Vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

1. Den som vil holde husdyr, må ha styrets tillatelse.

Vaksinasjonsattester, registreringspapirer etc. kan forlanges dokumentert.

2. Katter skal registreres hos veterinær og kastreres/steriliseres og følge vaksinasjonsprogrammet for katter.

3. Dyreholderen plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for noen. Hvis så er tilfelle, kan styret tilbakekalle tillatelsen med øyeblikkelig virkning.

4. Hunder skal holdes i bånd på boligsameiets område.

Lufting skal skje på et velegnet sted utenfor området.

Pose skal brukes for fjerning av hundens avføring.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441806

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 25 318 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger hyggelig og solrikt i grønne omgivelser på Øvre Rykkinn. Stille og barnevennlig med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Nærmeste bussholdeplass er Otto Rykkinds vei og Eineåsen, med hyppige avganger til Sandvika og Oslo Bussterminal. Det går ekspressbusser i rushtiden på hverdager.

Det er kort og trygg skolevei til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole. Her er det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og det er kort sykkelavstand til flere videregående skoler i området som Rud, Dønski og Rosenvilde.

Coop Extra ligger i gangavstand fra boligen. Rykkinn senteret er rett i nærheten og tilbyr alt man trenger i hverdagen med apotek, frisør, Meny dagligvare, klesbutikker, sportsbutikk, Mc Donalds med Drive-in og restaurant og mye annet. Kort kjøretur til Kolsås kjøpesenter, og til hyggelige handlegater med kunst- og kulturopplevelser på Bærums Verk. For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Vinmonopolet, og fantastiske kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinks.

Med kort vei til marka er dette området et fantastisk utgangspunkt for turer, trening og flotte naturopplevelser. I tillegg finnes det aktive klubbmiljøer innen flere idrettsgrener for både store og små. Det er umiddelbar nærhet til svømmeanlegg i Bergerhallen, Rykkinnhallen med riksanlegg for basket og Gommerud Idrettsanlegg med kunstgressbane. Det er få minutter i bil til Hauger Idrettspark med aktivt klubbmiljø og moderne idrettsanlegg innen bl.a. skøytesport, fotball og tennis. Kort vei også til ridemiljø i Lommedalen, golfbaner, flere treningssentre, Kirkerud og Kolsås alpinanlegg, samt til Sandvika med båtliv og badestrender, og til Bærumsmarka med turstier, badevann og milevis med

preparerte skispor vinterstid. Flotte turmuligheter med gode stier på nærliggende Eineåsen, samt flotte lysløyper om vinteren. Gommerudbanen fotballbane og Rykkinnhallen er innen gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.12.1974.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplan:

Id 20210
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Delareal 25 318 m
Arealbruk/Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id 1965320
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968
Delareal 24 331 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn J
Delareal 984 m
Formål Gang-/sykkelvei

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/93/612/173:

08.03.1974 - Dokumentnr: 3582 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:93 Bnr:612
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1974 - Dokumentnr: 3582 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:93 Bnr:612
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1990 - Dokumentnr: 41781 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Løkken Boligsameie
Org.nr: 990 381 844
Pliktig medlemskap i LØKKEN BORETTSLAG.

21.12.1989 - Dokumentnr: 45937 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 173
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/17040
Inkludert i seksjoneringen er 94/100 AV GNR.94
BNR.305

24.01.1995 - Dokumentnr: 2077 - Målebrev
Areal fradelt til veggrunn som legges til gnr 210 bnr 1 som kun er registrert i GAB.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1252368 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:93 Bnr:612 Snr:173

01.01.2024 - Dokumentnr: 98314 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:93 Bnr:612 Snr:173

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 deknings salg 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

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 400,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 367,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 527,- 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 27. februar 2026

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Baksteplassen 9

Nabolaget Einerbærstien/Heggebærstien - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
470 elever, 27 klasser	0.4 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	21 min 🚶
328 elever, 21 klasser	1.9 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	5 min 🚶
210 elever	0.3 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
297 elever, 19 klasser	0.5 km
Rosenvilde videregående skole	9 min 🚶
620 elever	4.1 km
Dønski videregående skole	10 min 🚶
550 elever, 29 klasser	4.8 km

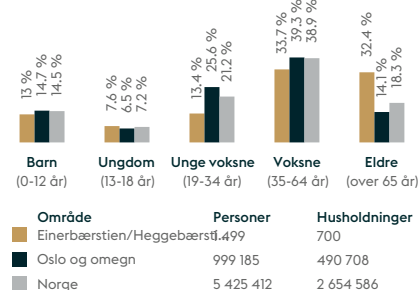
Offentlig transport

🚶 Otto Rykkinds vei	6 min 🚶
Linje 160, 160E	0.5 km
🚶 Kolsås	8 min 🚶
Linje 3	3.5 km
🚶 Sandvika stasjon	14 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer	9.2 km
🚶 Oslo S	27 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	23.8 km
🚶 Oslo Gardermoen	58 min 🚶

Barnehager

Gommerud barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
87 barn	0.6 km
Barnelåven Janne Rosenlind (1-...	8 min 🚶
14 barn	0.6 km
Berger barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
84 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

🚶 Baksteplassen balløkke	1 min 🚶
🚶 Rykkinn fritidshus	3 min 🚶
🚶 FitnessRoom Rykkinn	14 min 🚶
🚶 Bærum Squash & Fitness	10 min 🚶

«Hyggelige naboer. Kort vei til marka, buss, butikk, skole, barnehager etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

📍 Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN

📖 BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 612, snr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 18476-25372

Referansenummer: ZA7423

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Haakon Telle Bøe



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 173 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsfagkyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

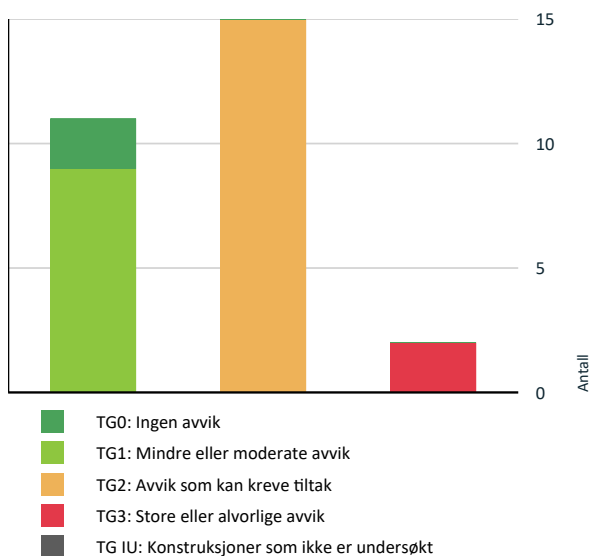
[Gå til side](#)

Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

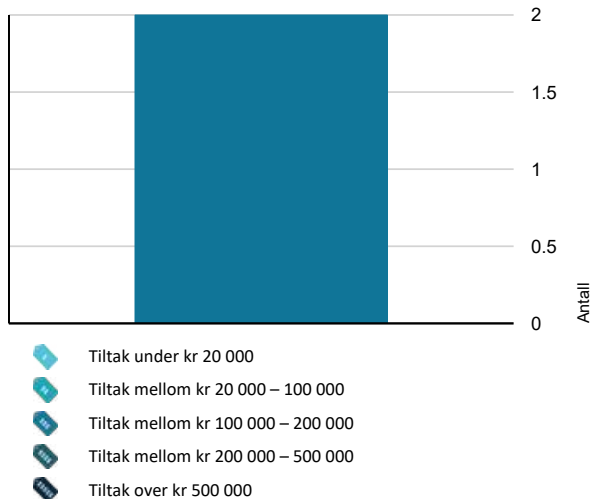
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av revkirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

⚠ **Våtrom > 2 Etasje > Bad (entre) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

⚠ **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Utvendig > Dører** [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 -  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad (entre) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad (entre) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad (entre) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad (entre) > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 -  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 -  **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken med spise plass > Avtrekk** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:

Støpt betong/ stål i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med panel og teglstein.

Takkonstruksjon:

Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:

Trappeoppgang med teglstein og støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Terammer med 2-lags energiglass fra 2012. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapp. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra kjøkken, balkongen er på 9,18 m².
Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 14,15 m². Utebod på 3,14 m².
Terrassebord på kjøkkensiden.

Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassen må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassen må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassen (h + d) må være minst 1,4 m.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Avstanden under Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde: minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. blomsterkassen er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er viktig at underliggende konstruksjon kontrolleres jevnlig grunnet fare for lekkasjer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett og tregulv.
Overflater på vegger består av: Malt strie i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,4 m.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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.

TG 0 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. Det betyr at radonproblematikk ikke er relevant på denne leiligheten.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 2 speils felt. Dør med glassfelt fra entré til kjøkken.

Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørgarderobe og garderobeskap på ett soverom.

Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD (ENTRE)

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det opplyses at badet ble pusset opp i 2003. Men sluk fra byggeår.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, kun kvitteringer på jobben.

Tilstandsrapport

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Malte flater i tak.

Det ble foretatt enkelt fuktøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 er gitt med tanke på at 1/2 parten av forventet levetid på fliser er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

2 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet utenfor dusjen har ikke fall. Flatt gulv.

Terskel mot dusj vil hindre vannsøl fra dusj, Varmtvannsbereider og tilstøtende bad i å komme ut på gulv.

Varmekabler i flatt gulv vil få evt. mindre vannsøl til å fordampe.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Kanten på dusjveggen er nesten like høy som dørterskelen og det er flatt gulv på badet. Dersom det blir en lekkasje utenfor dusjen vil det bli liggende vann utover gulvet en god stund før dette eventuelt vil renne inn mot sluket. Er sluket også tett vil dette resultere i at vann kan renne ut i entré og lage skader der.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel til slukrist. Sluk fra byggeår,

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG 3 er gitt med tanke på at sluket er fra byggeår.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Konsekvens: Dersom sluk skal byttes er det naturlig at resten av badet også pusses opp. Dette vil da medføre flere og større kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i silikonfuge rundt WC.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Siden silikonfuge har sprukket litt kan dette indikere på at det er litt bevegelse i sisternen. Dette bør kontrolleres videre.



2 ETASJE > BAD (ENTRE)

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom veggen til tiliggende bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



2 ETASJE > BAD (ENTRE)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som kjøkkeninnredning og tilliggende bad. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

2 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med gulvvarme.

Det opplyses at badet ble pusset opp i 2003. Men sluk fra byggeår.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet kun kvitteringer på jobben.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Panel i tak.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk/krakelering i fuger ved WC. Sprekk i silikofuge rundt WC.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 er gitt med tanke på at 1/2 parten av forventet levetid på fliser er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke inspeksjonslukke under badekar, kun avrenning fra eventuelt vann. Det er derfor ikke kontrollert under badekar.

Det er fall fra badekaret mot åpningen i vegg mellom badene. Vann vil renne gjennom spalte i vegg mot tilstøtende bad og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Siden rommet ikke har eget sluk er det viktig å passe på at spalten mellom badene ikke tettes eller at sluket ikke tettes. Vis vann ikke kan føres til sluk vil dette kunne resultere i skader på badet og tiliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. Sluk fra byggeår. Jordingskabel til slukrist. Dette sluket er plassert på badet som ligger vegg i vegg med drengåpning mellom badene. Dette er en typisk løsning som ble brukt på denne type blokker.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG 3 er gitt med tanke på at sluket er fra byggeår.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, innmurt badekar og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnische og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Hvit profilert kjøkkeninnredning fra Norema, lys/lyslister under overskap, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt. Det er også en fordel å montere waterguard ved vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

2 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over komfyr. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

Tilstandsrapport

ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:

Kobberrør med plastkappe i underskap på kjøkken.

Bad:

Skjulte vannrør på bad.

Kobberrør fra varmtvannsbereder.

Hovedstoppekran plassert i veggen inne på det minste badet. Stoppekran fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

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

Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinntallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Rørøppligg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovednettet av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Normal levetid for vannledning av kobber/plast er 25 til 75 år.

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettlet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

🔧 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ny varmtvannsbereder plassert på bad.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TO 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



1 TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarslere og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Tilstandsrapport

På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

Brannslange i underskap på kjøkken.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.



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

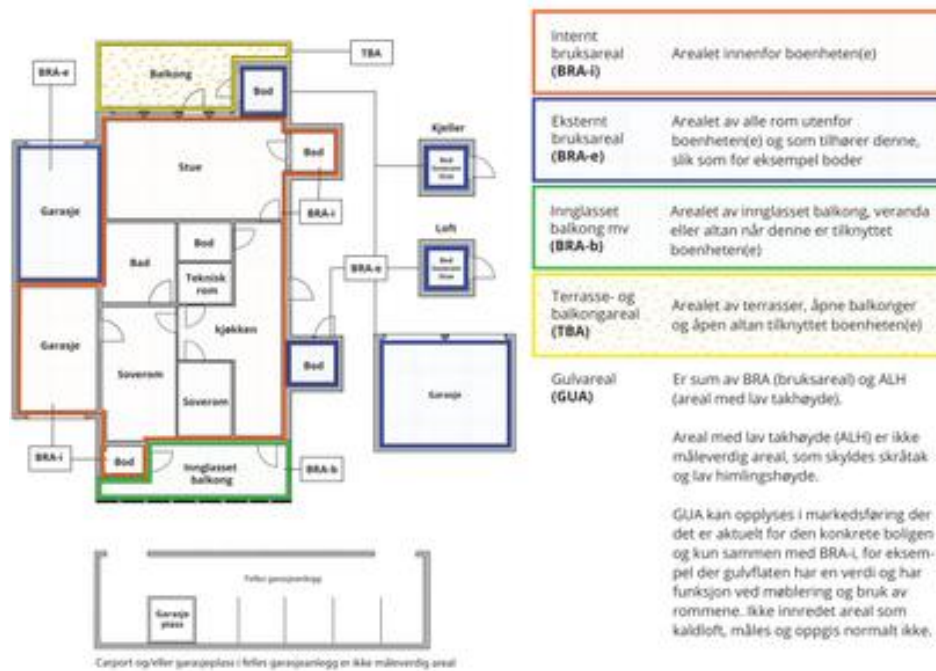
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	100	3		103	23
Kjeller		4		4	
SUM	100	7			23
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad (entre), bad, 3 soverom, kjøkken med spise plass, stue	Bod på terrassen	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.

Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrappporten.

Metode:

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.

Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d's kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,2 m², merket med 21.

Det følger med en garasje plass.

Felles låst sykkelbod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere

etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	100	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Lars Bjerke	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	612		173	25300 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Baksteplassen 9

Hjemmelshaver

Hertzenberg-Nafstad Harald

Eierandel

96 / 17040

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med kort vei til servicetilbud på Rykkinn nærsenter og få minutters kjørevei til handel og kultur i Sandvika sentrum. God offentlig kommunikasjon med få minutters gange til Eineåsen holdeplass, med ekspressavganger til bl.a. Oslo og Sandvika. Tilgang til Kolsås T-bane. Eiendommen grenser til tennisklubb, fotballbaner og Rykkinnhallen, og det er internvei til barnehage, barneskole og ny ungdomsskole. Nærhet til videregående skoler, svømmehall og treningscenter. Det er direkte tilgang til turterreng i Eineåsen, videre finnes det skiløyper i marka og slalåmbakker ved Kirkerudbakken og Kolsåstoppen. Kort vei til badestrender på Kadettangen og Kalvøya.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Offentlig/kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig/kommunalt anlegg.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, to bad. 3 soverom, kjøkken med spiseplass og stue. Utgang til balkong fra stue og utgang til terrasse med utebod fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Hvit profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. To flislagte bad med gulvvarme.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Selger		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	20.02.2026	
3	20.02.2026	
4	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZA7423>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Bjerke, Lars

9578-5998-4-1151234

2025-10-20 11:45:34



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0469/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Lars Bjerke, Line Hillestad, Camilla Ulvang Thoresen	
Fullmektige Lars Bjerke for Line Hillestad, Camilla Ulvang Thoresen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Harald Hertenberg-Nafstad	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 935851 Forsikret i: Sparebank 1	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjort oppgradering på vinduer/dører og utvendig kledning

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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, takstrappport, 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: 5-0469/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Bjerke, Lars

Dato


2025-10-20

Identifikasjon

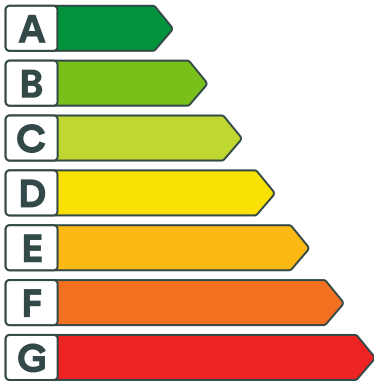

 **bankID** Bjerke, Lars




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




Adresse Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN	
Dato for energimerking 25.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-263325
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 16133388
Gårdsnummer 93	Bruksnummer 612
Seksjonsnummer 173	Bruksenhetsnummer H0201




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 1974	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 167,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 773 kWh
---	---



Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN



Detaljering

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 01.10.25 Side 1 av 2

Løkken Boligsameie	Vår ref.:	27/173
BAKSTEPLASSEN 9	Type:	Sameie
1349 RYKKINN	Eiere:	Harald Hertenberg-Nafstad
Organisasjonsnr:	990 381 844	Seksjonsnr: 173

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 686

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 748
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	453
	AVDRAG LÅN	485

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	81 465	Gjeld siste årsoppg.:	85 775
Klient ajourf. lån:	14 558 707	Klient gj. s. årsoppg.:	15 328 072

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 94907037023, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 123

Saldo per 01.10.2025: 6 508 711

Andel av saldo: 36 420

Første termin/første avdrag: 14.01.2016 (siste termin 14.12.2035)

Lånummer: 94907047088, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.10.2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 01.10.2025: 8 049 996

Andel av saldo: 45 045

Første termin/første avdrag: 19.08.2018 (siste termin 19.07.2038)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Anne Grete Bjaaland
Adresse: Bakerstien 7
Postnr/-sted: 1349 RYKKINN
E-post: styreleder.lokken@gmail.com

Parkering: Eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	43 138	Gjeld:	85 775	Andre inntekter:	1 029
		Utgifter:	5 994		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/612 - seksjon:173

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 01.10.25 Side 2 av 2

Løkken Boligsameie

Vår ref.: 27/173

BAKSTEPLASSEN 9

Type: Sameie

1349 RYKKINN

Eiere: Harald Hertenberg-Nafstad

Organisasjonsnr: 990 381 844

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441806

Løkken Boligsameie



ABBL



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på 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 Løkken Boligsameie

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

Løkken Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Løkken Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Løkken Boligsameie

Tid: mandag 07.04.2025 kl. 18:00

Sted: Berger skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Arne Blakstad, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver, Arne Blakstad, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 250 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av husordensreglene godkjennes

5.2 Endring av vedtektene § 7

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes

5.3 Endring av vedtektene § 13 og § 15

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektene godkjennes

6. Saker fra beboere

6.1 Endring av vedtektene § 16

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Seksjonseiers forslag til endring av vedtektene godkjennes

6.2 Endring av husordensreglene

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Seksjonseiers forslag til endring av husordensreglene godkjennes

Styrets innstilling: Styret kan ikke støtte forslaget til punkt 2, dette strider mot Eierseksjonsloven.

Styret ser heller ingen grunn til å ha med punkt 3, det vil være dekket at forslag til nytt §7 i vedtektene.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Grete Bjaaland
Styremedlem, Gro Løkken
Styremedlem, Trond Berger
Styremedlem, Sissel Johnsen
Styremedlem, Claus Lindtvedt
Styremedlem, Gro Handal
Styremedlem, Helge Johan Torjuul-Sørensen
Varamedlem, Elsa Helén Helleland
Varamedlem, Halldis Stenhamar
Varamedlem, Svein Høilund
Varamedlem, Kjell Pettersson
Varamedlem, Rune Bals
Varamedlem, Erna Dyvesether

Valgkomiteen har bestått av Kjell Pettersson, Bakerstien 13, Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5, Vibeke Krogh Erikstad, Kirsebærstien 9 (Gikk ut av valgkomiteen etter første møte)

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styret, se vedlegg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Anne Grete Bjaaland, Bakerstien 7, er på valg, og tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Anne Grete Bjaaland velges som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Per Erik Svarverud, Kirsebærstien 29, stiller til valg som nytt styremedlem

Styremedlem: Elin Thrane, Kirsebærstien 19, stiller til valg som nytt styremedlem for ett år.

Styremedlem: Leo Eliassen, Bakerstien 13, stiller til valg som nytt styremedlem

Styremedlem: Gro Handal, Jordbærstien 7, tar gjenvalg som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Styremedlem: Per Erik Svarverud, velges som nytt styremedlem

Styremedlem: Elin Thrane, velges som nytt styremedlem

Styremedlem: Leo Eliassen, velges som nytt styremedlem

Styremedlem: Gro Handal velges som nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29, tar gjenvalg som nytt varamedlem

Varamedlem: Bjørn Henrik Holmen, Kirsebærstien 15, stiller til valg som nytt varamedlem

Varamedlem: Kjell Pettersson, Bakerstien 13, tar gjenvalg som nytt varamedlem

Varamedlem: Ellen O. Lindstad, Jordbærstien 3, stiller til valg som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Varamedlem: Erna Dyvesether, velges som nytt varamedlem

Varamedlem: Bjørn Henrik Holmen, velges som nytt varamedlem

Varamedlem: Kjell Pettersson, velges som nytt varamedlem

Varamedlem: Ellen O. Lindstad, velges som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Ingegjerd Mork Wenaas Facella, Kirsebærstien 13, stiller til valg som nytt medlem av valgkomiteen

Jan Ingvar Nuth, Baksteplassen 5, stiller til valg som nytt medlem av valgkomiteen

Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29, stiller til valg som nytt medlem av valgkomiteen

Forslag til vedtak: Ingegjerd Mork Wenaas Facella, Kirsebærstien 13, velges som nytt medlem av valgkomiteen
Jan Ingvar Nuth, Baksteplassen 5, velges som nytt medlem av valgkomiteen
Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29, velges som nytt medlem av valgkomiteen

Det avholdes beboermøte etter avholdt årsmøte

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

Med vennlig hilsen
Løkken Boligsameie
Styret

SYRETS ORIENTERING FOR 2024

1. Styremedlemmer

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styremedlemmer vært følgende:

Leder: Anne Grete Bjaaland

Styremedl.:

Sissel Johnsen
Gro Handal
Claus Lindtvedt
Trond Berger
Helge J T-Sørensen
Gro Løkken

Varamedl:

Elsa Helen Helleland
Rune Bals
Kjell Pettersson
Svein Høiland
Erna Dyvesether
Halldis Steinhamar

Valgkomite: Kjell Pettersson, Vibeke Krogh Erikstad og Elsa Helen Helleland

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 180 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.93, bruksnr.612 samt gnr.93, bnr.305 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i Protector Forsikring AS, avtale nr. 3441806. Forsikringsselskap ble endret fra Gjensidige til Protector 01.01.24. Sameiet har forsikret vaktmester for yrkesskade, kollektiv ulykke samt lovpålagt kollektiv pensjonsforsikring.

Forsikringen for eiendommen 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. ABBL legger forsikringsporteføljen ut på anbud hvert 3. år. Ved skade skal denne meldes snarest til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no Eller skadeskjema på ABBL's nettside [http: www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema](http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema). Egenandelen ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10.000, -.

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

4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen.

5. **SALG**
Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til- og godkjennes av styret (jfr Vedtektene)

Det er godkjent 21 eierskifter av leiligheter

6. **REGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet viser et overskudd på kr. 2 815 572,- som forslås overført til udekket tap Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Den negative egenkapitalen omtales i regnskapet som udekket tap og oppstår ved større vedlikehold og skyldes at arbeidene ikke aktiveres, men utgiftsføres i regnskapet. Vedlikeholdet er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd i henholdsvis 2035 og 2038. Lånenes rentesats 31.12.2024 var 6.70 % og 6.85 %.

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

7. **LØNN**

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

8. **FORTSATT DRIFT**

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

Den negative egenkapitalen skyldes tidligere års rehabilitering / vedlikehold. Låneopptaket betales via felleskostnadene. Sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd 2035 og 2038.

9. **ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har en heltidsansatt vaktmester ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

10. **STYREMØTER**

Etter fortsettelse av ordinært sameiermøte 17. april 2024 er det avholdt 10 styremøter

Andre møter

Det har vært avholdt møter og befaringer med tilbydere.

HMS

Løkken Boligsameie har inngått avtale med ABBL HMS.

Styret og vaktmester har avholdt HMS befaringer i henhold til fordeling i styret.

11. **PÅGÅENDE og UTFØRT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2023/2024**

- 2 nye inngangspartier i Jordbærstien
- 2 søppelboder er totalt oppgradert.
- Ferdigstilt arbeid med lekkasjer i garasjen i Kirsebærstien.
- Ferdigstilt arbeid med lekkasje i leilighet i Kirsebærstien
- Garasjene har blitt feid og vasket
- 3 nye trau er malt
- Takrenner har blitt tettet

12. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2024— 2025

- Ettersyn tak på søppelbodene
- Skifte av inngangsdører ?
- Utbedring av 2 søppelboder
- Utbedring av 2 inngangspartier, evt. 4 stykker
- Høytrykks spyle alle inngangspartier
- Beplantning av bedd ved nedgangen til garasjen i Baksteplassen
- Ny asfalt gangvei gjesteparkeringen Baksteplasen
- Nytt vanningsanlegg i Bakerstien og Jordbærstien

Bærum 18.03.2025

Styret i Løkken Boligsameie

Anne Grete Bjaaland

Sissel Johnsen

Trond Berger

Gro Løkken

Claus Lindtevd

Helge T-Sørensen

Gro Handal

Resultatregnskap Løkken Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 389 312	10 389 540	10 049 000	10 312 000
Annen driftsinntekt	2	754 921	637 114	598 000	526 000
Sum inntekter		11 144 233	11 026 654	10 647 000	10 838 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 045 886	1 075 884	1 046 000	1 058 100
Kostnad lokaler	4	3 455 292	3 212 357	3 520 000	3 935 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	32 848	30 332	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	425 907	308 036	500 000	500 000
Periodisk vedlikehold	7	0	7 437 027	0	0
Annen driftskostnad	8	2 481 480	2 413 963	2 731 500	2 796 500
Sum kostnader		7 441 413	14 477 599	7 797 500	8 289 600
Resultat før finansielle poster		3 702 819	-3 450 945	2 849 500	2 548 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	183 839	323 623	5 000	115 000
Finanskostnad	10	1 071 086	952 702	1 117 000	1 008 000
Sum finansielle poster		-887 247	-629 079	-1 112 000	-893 000
Årsresultat		2 815 572	-4 080 024	1 737 500	1 655 400

Balanse Løkken Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		312 439	166 377
Andre fordringer	11	797 164	626 325
Sum fordringer		1 109 603	792 701
Bankinnskudd, kasse o.l	12	7 902 073	6 082 268
Sum omløpsmidler		9 011 676	6 874 969
Sum eiendeler		9 011 976	6 875 269

Balanse Løkken Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-7 271 938	-10 087 511
Sum egenkapital		-7 271 938	-10 087 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	15 328 073	16 332 780
Sum langsiktig gjeld		15 328 073	16 332 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		328 332	118 092
Forskudd innbetalinger		99 623	85 709
Annen kortsiktig gjeld	16	527 886	426 199
Sum kortsiktig gjeld		955 842	630 000
Sum gjeld		16 283 915	16 962 780
Sum egenkapital og gjeld		9 011 976	6 875 269

Løkken Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Anne Grete Bjaaland
Styreleder

Trond Berger
Styremedlem

Sissel Johnsen
Styremedlem

Helge Johan Torjuul-Sørensen
Styremedlem

Claus Lindtvedt
Styremedlem

Gro Handal
Styremedlem

Gro Løkken
Styremedlem

Løkken Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	8 275 320	8 434 452	7 935 000	8 275 000
Avdrag ordinære lån	997 116	1 020 420	997 000	1 029 000
Renter ordinære lån	1 116 876	934 668	1 117 000	1 008 000
Sum	10 389 312	10 389 540	10 049 000	10 312 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	11 800	0	0	5 000
Vaktmestertjeneste	50 000	50 000	50 000	50 000
Garasjeleie K felt	66 600	68 400	68 000	70 000
Diverse inntekter	2 964	0	0	0
Strøm el-bil	282 564	371 382	390 000	300 000
Garasjehold - J og K felt	340 993	147 332	90 000	101 000
Sum	754 921	637 114	598 000	526 000

Noter Løkken Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	571 291	594 410	570 000	587 100
Påløpte feriepenger	0	71 270	69 000	60 000
Påløpte feriepenger	68 592	0	0	0
Gruppeliv/ulykke	1 392	0	0	0
Verktøygodtgjørelse	0	1 392	0	0
Tjenestepensjon OTP	22 037	8 474	0	0
Tjenestepensjon OTP motkonto	-23 429	-9 866	0	0
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Andre honorarer	1 107	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	119 262	120 453	116 000	120 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 671	10 049	10 000	10 000
Refusjon sykepenger	0	-2 097	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	25 351	31 205	30 000	30 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	612	594	1 000	1 000
Sum	1 045 886	1 075 884	1 046 000	1 058 100

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	788	1 870	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 506 355	2 211 435	2 510 000	2 882 000
Vaktmestertjenester	48 353	63 090	70 000	60 000
Lys, varme, energi	523 838	596 174	605 000	600 000
Renhold	274 775	262 284	277 000	285 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	44 434	39 687	26 000	46 000
Sommer- og vinterkostnader	56 750	37 818	30 000	60 000
Sum	3 455 292	3 212 357	3 520 000	3 935 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	14 670	30 332	0	0
Driftsmateriale	18 179	0	0	0
Sum	32 848	30 332	0	0

Noter Løkken Boligsameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	261 975	77 553	0	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	153 214	76 291	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 718	134 191	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Forsikringsskadesaker	0	20 000	0	0
Sum	425 907	308 036	500 000	500 000

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	7 437 027	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	286 301	273 238	285 000	294 000
Honorar for juridisk bistand	23 970	41 250	30 000	30 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	0	30 000	30 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	1 231	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	2 000	0	0
Kontorrekvisita	178	4 295	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	15 000	20 000
Elektronisk kommunikasjon	2 261	2 984	4 000	3 000
El.kommunikasjon ansatte	666	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	14 466	13 676	25 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler	1 281 564	1 131 647	1 229 000	1 445 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	60 652	36 548	60 000	65 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	14 940	14 940	17 000	16 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 015	1 015	5 000	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	760 206	873 711	1 006 000	845 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 076	6 921	8 000	8 000
Bank og kortgebyrer	8 721	10 396	12 000	10 000
Andre gebyrer	1 733	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	842	5 000	5 000
Sum	2 481 480	2 413 963	2 731 500	2 796 500

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 830	634	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	18 546	17 532	0	15 000
Renter plasseringskonto	163 463	223 157	5 000	100 000
Finansinntekt	0	82 300	0	0
Sum	183 839	323 623	5 000	115 000

Noter Løkken Boligsameie

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 071 086	952 702	1 117 000	1 008 000
Sum	1 071 086	952 702	1 117 000	1 008 000

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	655 092	539 662
Garasjehold - J og K felt	106 568	50 000
Erstatningsmessige skader	35 504	21 938
Portåpnere	0	14 725
Sum	797 164	626 324

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskonto)	668 333	551 683
Bankinnskudd (driftskto)	3 806 697	2 263 250
Sparekonto Boligbanken	126 702	121 723
Boligbanken Plasseringskonto 31+	3 273 834	3 118 221
Skattetrekkkonto	26 507	27 391
Sum	7 902 073	6 082 268

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-10 087 511	-6 007 487
Fra årets resultat	2 815 572	-4 080 024
Sum annen egenkapital	-7 271 938	-10 087 511
Sum egenkapital	-7 271 938	-10 087 511

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	6 984 964	7 619 968
Gjeldsbrevlån	8 343 109	8 712 812
Sum	15 328 073	16 332 780

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Noter Løkken Boligsameie

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:		Rehabilitering av gavlvegger og refinansiering
Lånenummer:	94907047088	94907037023
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2018	2015
Rentesats:	6.70 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	19.07.2038	14.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000	12 700 000
Lånesaldo 01.01:	8 712 812	7 619 968
Avdrag i perioden:	369 703	635 004
Lånesaldo 31.12:	8 343 109	6 984 964
Saldo 5 år frem i tid:	6 102 406	3 809 979

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907037023	11	42 156	463 716
	30	40 972	1 229 160
	30	39 480	1 184 400
	60	39 085	2 345 100
	49	35 971	1 762 579
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907047088	11	50 353	553 883
	30	48 938	1 468 140
	30	47 157	1 414 710
	60	46 685	2 801 100
	49	42 965	2 105 285

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Varmvann K.stien	372 524	257 657
Skattetrekk	26 507	27 391
Fagforeningskontingent	0	1 862
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 564	17 555
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	8 402
Påløpt arbeidsgiveravgift	9 671	1 647
Påløpte feriepenger	68 592	11 678
Påløpte feriepenger	0	59 592
Påløpte renter	32 928	33 795
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	50
Annen kortsiktig gjeld	0	4 267
Utleggskonto	0	2 304
Sum	527 886	426 199

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	6 244 969	11 343 535
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	2 815 572	-4 080 024
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 004 707	-1 018 542
Årets endring disponible midler	1 810 865	-5 098 566
Disponible midler UB	8 055 835	6 244 969

Resultat og balanse med noter for Løkken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkken Boligsameie

Styreleder	Anne Grete Bjaaland (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Claus Lindtvedt (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Sissel Johnsen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Trond Berger (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Gro Løkken (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Gro Handal (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Helge Johan Torjuul-Sørensen (sign.)	26.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Løkken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Løkken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 15:16:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IP451-BOCGA-MY00F-V547Q-TYWWB-T56WJ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

LØKKEN BOLIGSAMEIE
HUSORDENSREGLER FOR LØKKEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøte 23. april 1991).

(Endring på sameiemøte 7. april 1992, 13. april 1994, 22. april 1997, 17. april 2013, 28. april 2014, 16. april 2018 og 08. mai 2021 og april 2024).

I tillegg til nedenstående ordensregler kan styret i påtrengende tilfelle - ved rundskriv eller oppslag - gi bindende forbud eller pålegg.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Kjelker, sparkstøttinger, barnevogner, sykler o.l. må ikke settes i oppgang eller søppelbod, men i fellesbod, egen bod eller i fellesrommene i kjeller. Styret kan gi pålegg om fjerning av åpenbart ubrukbare gjenstander fra fellesrom eller fellesbod.
2. Brannforskriftene må følges ved lagring av bensin, gassbeholdere o.l. Åpen ild (stearinlys, fyrstikker, blåselamper o.l.) må ikke benyttes i kjeller/fellesrom.
3. Avfall, materialer og større gjenstander som f.eks. møbler, må ikke lagres verken i fellesrom eller søppelbod.
4. Barn må ikke leke eller oppholde seg i trappeoppgangene, kjellere eller garasjer, og de må heller ikke leke på en slik måte at de gjør skade på bygningene.

BRUK AV EIERSEKSJON

1. Boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Særlig hensyn må vises mellom kl. 22:00 og 08:00. Særlig støyende arbeid, som f.eks. pigging/ hulltaking av betong skal begrenses til normal arbeidstid (8.00 til 17.00 på hverdager). Nabovarsel skal sendes ut i forkant av alt oppussing/ rehabiliteringsarbeid.
2. Seksjonseieren er ansvarlig for skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk.
3. Beboerne skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden og gjøre det som er mulig for å hindre tetting i hovedløp. Fett, kaffegrut o.l. skal ikke kastes i vask eller sluk, bruk søppelposen. Uvedkommende ting skal ikke kastes i toalettet.
4. Boligen må luftes regelmessig og på en slik måte at luften ikke kommer ut i oppgangen. Beboerne plikter å sette seg inn i bruken av ventilasjonssystemet. (~~Ref. eget skriv av 31.12.2012.~~) Boligen må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er ansvarlig for frostskafer som skyldes dårlig oppvarming. Lufteluker/*spalteventiler* over vinduer med varmekilde under skal ikke lukkes helt i den kalde årstiden.
5. Ved rørbrudd/lekkasje skal stoppekranen straks stenges av.
6. Av hensyn til naboene tillates ikke risting, lufting og banking av tøy og sengeklær fra boligens vinduer, balkong eller terrasse. Utendørs tørking av klesvask på balkong eller

terrasse, skal skje bak rekkverk. Banking av tepper skal skje på dertil bestemte plasser. Av hensyn til naboene skal man ikke bruke tennvæske ved grilling.

7. Terrasser må holdes fri for løv og annet som kan tilstoppe avløpsrørene. Terrassene må ikke spyles eller brukes som utslagsvask.

8. Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra terrasser og hager

9. Det er forbudt å legge ut mat til fugler

HUSDYRHOLD

1. Den som vil holde husdyr, må ha styrets tillatelse. Vaksinasjonsattester, registreringspapirer etc. kan forlanges dokumentert.

2. Katter skal registreres hos veterinær og ta kattesprøyte 6 og 12 måneder etter fødsel, deretter 1 gang i året. *Kastreres/steriliseres og følge vaskinasjonsprogrammet for katter*

3. ~~Katter skal kastreres/steriliseres~~

4. Dyreholderen plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for noen. Hvis så er tilfelle, kan styret tilbakekalle tillatelsen med øyeblikkelig virkning.

5. Hunder skal holdes i bånd på boligsameiets område. Lufting skal skje på et velegnet sted utenfor området. Pose skal brukes for fjerning av hundens avføring.

6. ~~Ikke mat fremmede katter.~~

YTRE ROM

1. Renhold av trappeoppganger foretas hver 14. dag av renholds firma. Beboerne er ansvarlige for renhold av søppelbod og utvendig inngangsparti, samt kjellerbod og kjellergang.

2. Det er forbudt å ta ut strøm fra det elektriske fellesanlegget til dypfrysere etc.

3. Seksjonseierne er ansvarlige for snømåking og strøing av inngangspartiet. ~~samt renhold og orden i søppelbodene, ref. pkt. 1.~~

4. Kjellerdøren skal alltid være låst. Inngangsdøren til oppgangen skal alltid være låst.

FELLESAREALER

1. Vegetasjon og beplantning må ikke beskadiges.

2. Trær på boligsameiets område må ikke felles uten styrets skriftlige samtykke.

3. Busker og trær tillates ikke å vokse høyere enn 1 meter da røtter kan ødelegge balkongkassene

4. Trær i hager, forhager og terrassekasser skal ikke overstige egen leilighetshøyde.
5. Det er ikke tillatt med trampoliner på sameiets fellesarealer. Fellesarealer innbefatter også de områder hvor sameierne har bruksrett, men ikke eiendomsrett.

PARKERING/KJØRING

1. Seksjonseiere som har bil eller andre motorkjøretøyer, skal benytte egen garasje plass til parkering.
2. Uregistrerte biler tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.
3. Bilvrak tillates ikke oppbevart verken på boligsameiets område eller i garasjene.
4. Biltilhengere og bobiler tillates ikke oppbevart/parkert på boligsameiets gjesteparkeringsplasser.
5. Garasje plassene skal ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hva som normalt tilhører bilen. Ref. Asker og Bærum Brannvesen.
6. All parkering utenfor oppmerket område og på snuplasser er forbudt på boligsameiets grunn.
7. Respekter oppsatte skilt på vårt område.

RENOVASJON

1. Boligsameiet besørger kun renovasjon av husholdningsavfall som legges i avfallsdunkene.
2. Sameierne skal sortere matavfall og restavfall, plast og papir. Poser knyttes godt igjen av hensyn til lukt og videre håndtering.
3. Papir og plast legges i sekker i boden.
4. Batterier og lyspærer ect. Legges i merket plastbeholder i søppelboden
5. Glass og metall kastes i kommunens miljøstasjoner, *plassert ved nedkjøringen til Jordbærstien.*
6. Kasserte gjenstander som møbler, bygningsrester o.l skal sameierne selv besørge fjerne.

Vaktmester vil kunne være behjelpelig med å fjerne slike gjenstander etter nærmere avtale. Ellers

forholde seg til oppslag i bodene.

DIV

1. ved bytte av ytterdør fra leilighet ut i gang, skal dør slå innover i leilighet og være brannklasse B30. Døt skal ha samme farge som opprinnelige dør (Teak/Mahogny).
2. Ved installasjon evn bytte av markiser, benyttes grå/ beige farge.

Ad referat fra styremøte post 6.7

Revidert forslag til ny tekst:

Forslag til ny tekst i vedtektenes § 7, om endring av leiligheter, etter kommentarene fra advokat Arve Arvesen. Eierseksjonsloven § 25 er sentral i denne sammenheng der seksjonseierne har eksklusiv bruksrett, og dermed fritt kan foreta bygningsmessige endringer, *innenfor husets 4 vegger*.

§ 7 forandringer i boligen, antenne, markise m.m.y

Seksjonseiere må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre forandringer vedrørende bygningskonstruksjon og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge/skru fast gjenstander på balkong/terrasse, (for å unngå punktering av membran). Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markise og varmepumpe eller endre utvendige farger. Montering av antenne/parabol på tak eller vegg tillates ikke. Det er utarbeidet Retningslinjer for varmepumpemontering i Løkken Boligsameie.

Boligens planløsning. Forandring av boligens planløsning er begrenset til at forandringen ikke innvirker på bygningens konstruksjon eller på de felles innstallasjoner som går gjennom boligen som avtrekkskanaler, røropplegg og el.anlegg. Ved alle forandringer skal gjeldende lover og forskrifter følges. Kjøkken og bad kan utvides, men skal ha sin opprinnelige plassering. Det er ikke tillatt å kople ventilator på avtrekksystemet.

Revisjon 21.11.24

Helge

Forslag til vedtekts innspill til årsmøte

§ 13

Pkt 7. Årsmøtet velger en valgkomite bestående av 3 medlemmer. Resten strykes

§ 15

Nytt punkt – styret foreslår medlemmer til valgkomiteen i hht antall i § 13.

~~Og forslag til tekst til en kort mail til valgkomiteen:~~

Skal ikke være med.

~~Vi presiserer til valgkomiteen at alle forslag de mottar på medlemmer av valgkomiteen skal legges frem for årsmøtet.~~

~~I tillegg legger naturligvis Valgkomiteen frem på årsmøte sin innstilling med sin begrunnelse.~~

Løkken Boligsameie / Styreleder

Forslag til ny §16 i Vedtektene.

For fortsatt å sikre at valgkomiteens uavhengighet fra styret opprettholdes, fremmes forslag til ny § 16 i Vedtektene.

Forslag til vedtak:

§16 Valgkomiteen.

Valgkomiteen velges av Årsmøtet og er uavhengig av styret

Rykkinn 04.03.2025

Kjell Pettersson

Lisbeth Pettersson



Løkken Boligsameie / Styreleder

Forslag til nytt punkt 2 og 3 i Husordensreglene.

Det er solgt flere seksjoner med stort oppussingsbehov i Løkken Boligsameie i den siste tiden. Det har medført betydelig støyplager i forbindelse med disse arbeidene, og også skader på naboeligheter. Arbeidene har i flere tilfeller vært av langvarig art, og har pågått langt utover det som kan regnes som normal arbeidstid, samt helger, og med medførende store støyproblemer for naboer. Ut fra ovennevnte er det behov for at det lages regler for hvordan dette skal håndteres.

Forslag til vedtak:

BRUK AV EIERSEKSJON

1. Boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Særlig hensyn må vises mellom kl. 22:00 og 08:00.
2. Byggearbeider utført av firmaer, i den enkelte seksjon, skal foregå i normal arbeidstid – 08.00 - 17.00, og ikke i helger.
3. Arbeidene skal være varslet, og godkjent av styret, før arbeidene starter. Arbeidene skal utføres av autoriserte firmaer.
4. Seksjonseieren er ansvarlig for skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk.
5. Beboerne skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden og gjøre det som er mulig for å hindre tetting i hovedløp. Fett, kaffegrut o.l. skal ikke kastes i vask eller sluk, bruk søppelposen. Uvedkommende ting skal ikke kastes i toalettet.
6. Boligen må luftes regelmessig og på en slik måte at luften ikke kommer ut i oppgangen. Beboerne plikter å sette seg inn i bruken av ventilasjonssystemet. (Ref. eget skriv av 31.12.2012.) Boligen må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er ansvarlig for frostskaider som skyldes dårlig oppvarming. Lufteluker over vinduer med varmekilde under skal ikke lukkes helt i den kalde årstiden.
7. Ved rørbrudd/lekkasje skal stoppekranen straks stenges av.
8. Av hensyn til naboene tillates ikke risting, lufting og banking av tøy og sengeklær fra boligens vinduer, balkong eller terrasse. Utendørs tørking av klesvask på balkong eller terrasse, skal skje bak rekkverk. Banking av tepper skal skje på dertil bestemte plasser. Av hensyn til naboene skal man ikke bruke tennvæske ved grilling.
9. Terrasser må holdes fri for løv og annet som kan tilstoppe avløpsrørene. Terrassene må ikke spyles eller brukes som utslagsvask.
10. Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra terrasser og hage

Rykkinn 04.03.2025

Marianne Svendsen



Valgkomiteens innstilling 2025

Valgkomiteen 2025 har hatt 3 møter, og har ellers benyttet telefon og e-post.

Komiteen har bestått av:

Kjell Pettersson, Bakerstien 13
Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5
Vibeke Krogh Erikstad, Kirsebærstien 9 (Gikk ut av valgkomiteen etter første møte)

Valgkomiteen innstiller:

Styreleder: Tar gjenvalg Anne Grete Bjaaland, Bakerstien 7

Kirsebærstien 21-29:

Styremedlem: Per Erik Svarverud, Kirsebærstien 29
Varamedlem: Tar gjenvalg Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29

Kirsebærstien 11-19: (1 år)

Styremedlem: Elin Thrane, Kirsebærstien 19
Varamedlem: Bjørn Henrik Holmen, Kirsebærstien 15

Bakerstien:

Styremedlem: Leo Eliassen, Bakerstien 13
Varamedlem: Tar gjenvalg Kjell Pettersson, Bakerstien 13

Jordbærstien:

Styremedlem: Tar gjenvalg Gro Handal, Jordbærstien 7
Varamedlem: Ellen O. Lindstad, Jordbærstien 3

Forslag til valgkomite:

Ingegjerd Mork Wenaas Facella	Kirsebærstien 13
Jan Ingvar Nuth	Baksteplassen 5
Erna Dyvesether	Kirsebærstien 29

Rykkinn, 21.02.2024

Elsa Helen Helleland
Kjell Pettersson

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkken Boligsameie mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Rykkinn skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne Blakstad fra ABBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 38 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 11 fullmakter, totalt 49 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Seksjonseier Leo Eliassen ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Det ble påpekt at møtested er Rykkinn skole - ikke Berger.

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk hovedpunktene av årsmelding fra styret.

Vedtak:

Årsmøte tok årsmeldingen til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet.

Vedtak:

Årsmøte godkjente årsregnskapet for 2024.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 250.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene

Vedlagt innkallingen var styrets forslag til nye husordensregler vedlagt.

Gro Handal presenterte forslaget til nye husordensregler.

Vedtak:

Styrets forslag til endring av husordensreglene ble godkjent.

5.2 Endring av vedtektene § 7

Endringsforslaget var vedlagt innkallingen. Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Helge Johan Torjuul-Sørensen presenterte forslaget og bakgrunnen for endringene.

Vedtak:

Styrets forslag til endring av vedtektene ble enstemmig godkjent.

5.3 Endring av vedtektene § 13 og § 15

Endringsforslagene var vedlagt innkallingen. Det ble besluttet at § 13 pkt. 7 stemmes over separat og at § 15 fra styret og forslag til § 16 fra Kjell Pettersson stemmes over som samme sak.

Styrets forslag til § 15 :

Styret foreslår medlemmer til valgkomiteen i hht antall i § 13.

Kjell Pettersson forslag til ny § 16 :

Valgkomiteen foreslår medlemmer til valgkomiteen i hht antall i § 13

Vedtak:

Styrets forslag til endring av vedtektene § 13 pkt 7. ble vedtatt med mer enn 2/3 stemmer.

Styrets forslag til endring av § 15 ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall.

6. Saker fra beboere

6.1 Endring av vedtektene § 16

Vedtak:

Se vedtak under pkt. 5.3

6.2 Endring av husordensreglene

Forslaget var innsendt av Marianne Svendsen.

Vedtak:

Forslaget ble trukket på bakgrunn av vedtak under pkt. 5.1 (Styrets forslag til endring av husordensreglene)

7. Budsjett for 2025

Budsjett for 2025 var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk hovedpunktene av budsjettet for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Anne Grete Bjaaland, Bakerstien 7, er på valg, og tar gjenvalg

Vedtak:

Anne Grete Bjaaland ble valgt som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Per Eirik Svarverud, Kirsebærstien 29, stiller til valg som nytt styremedlem
Styremedlem: Elin Thrane, Kirsebærstien 19, stiller til valg som nytt styremedlem for ett år.

Styremedlem: Leo Eliassen, Bakerstien 13, stiller til valg som nytt styremedlem
Styremedlem: Gro Handal, Jordbærstien 7, tar gjenvalg som nytt styremedlem

Vedtak:

Styremedlem: Per Eirik Svarverud, ble valgt som nytt styremedlem
Styremedlem: Elin Thrane, ble valgt som nytt styremedlem
Styremedlem: Leo Eliassen, ble valgt som nytt styremedlem
Styremedlem: Gro Handal ble valgt som nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29, tar gjenvalg som nytt varamedlem
Varamedlem: Bjørn Henrik Holmen, Kirsebærstien 15, stiller til valg som nytt varamedlem
Varamedlem: Kjell Pettersson, Bakerstien 13, tar gjenvalg som nytt varamedlem
Varamedlem: Ellen O. Linstad, Jordbærstien 3, stiller til valg som nytt varamedlem

Vedtak:

Varamedlem: Erna Dyvesether, ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Bjørn Henrik Holmen, ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Kjell Pettersson, ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Ellen O. Linstad, ble valgt som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Ingegjerd Mork Wenaas Facella, Kirsebærstien 13, stiller til valg som nytt medlem av valgkomiteen
Jan Ingvar Nuth, Baksteplassen 5, stiller til valg som nytt medlem av valgkomiteen
Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29, stiller til valg som nytt medlem av valgkomiteen

Vedtak:

Ingegjerd Mork Wenaas Facella, Kirsebærstien 13, ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen
Jan Ingvar Nuth, Baksteplassen 5, ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen
Erna Dyvesether, Kirsebærstien 29, ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 19:20

Protokoll for Løkken Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Arne E. Blakstad (sign.)
Leo Eliassen (sign.)

09.04.2025
10.04.2025

Løkken Boligsameie

A dark green circular logo containing the white text "ABBL".

ABBL

A large graphic element consisting of a dark green triangle on the left, a light green triangle on the right, and a dark green silhouette of a city skyline at the bottom. The text "Ordinært årsmøte | 2024" is centered below this graphic.

Ordinært årsmøte | 2024

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 Løkken Boligsameie

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

Løkken Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Løkken Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Løkken Boligsameie

Tid: onsdag 17.04.2024 kl. 18:00

Sted: Klubbhuset til BVIF ved Gommerudbanen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

1.5 Valg av to seksjonseiere til å telle stemmer

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets orientering for 2023

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr. 4 080 024,-

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2023 godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 250 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene - Mus og rotter

Siden 2021 har Pelias skadedyrs kontroll vært engasjert for å bekjempe problemet vi har med mus og rotter. De har 4 inspeksjoner i året. Tilbakemeldingen fra Pelias etter hver inspeksjon er at vi må slutte å legge ut mat. Vi blir dessverre ikke kvitt mus og rotter på grunn av mating. Styret ønsker derfor å forby mating av fuglene for å bli kvitt plagene med mus og rotter.

Forsalg til nytt punkt i Husordensreglene for Løkken Boligsameie under "Bruk av eierseksjon" tilføyes et nytt punkt

Forslag til vedtak: Det er forbudt å legge ut mat til fugler.

6. Saker fra beboere

6.1 Vanningsanlegg i Bakerstien

Løkken Boligsameie v/Anne Grethe Bjaaland
Forslag til Årsmøte i Løkken Boligsameie 17.04.2024
Innsendt av Kjell Pettersson

Bakgrunn:

På felles arealet på hagesiden i underetasjen i Bakerstien er det 12 **hekker** og **plener** som er **sameiets eiendom**, sameier har bruksrett og vedlikeholdsplikt. Sameiet har dekket materialer og utstyr for vedlikeholdet, sameierne har utført arbeidet.

Litt historie:

Når Selvaag anla hagene i Bakerstien var at det kun **ett** vannuttak for alle 12 hagene som ble opparbeidet.

For å løse problemet, som for øvrig var A/L Løkken Borettslags ansvar, gikk sameierne i Bakerstien for ca. 50 års siden sammen for å anskaffe et Gardena vanningsanlegg. Sameierne monterte anlegget, A/L Løkken Borettslag betalte for materialene. Det ble etablert **6** nye vanningsuttak.

Tidligere vaktmester vedlikeholdt anlegget med nødvendige deler. Etter dette har Løkken Boligsameie dekket innkjøp av deler. Sameierne har vedlikeholdt anlegget. Delt på de 50 år anlegget har vært i drift utgjør vedlikeholdskostnadene ca. Kr. 30,- pr. år.

Anlegget er nå etter 50 år modent for utskifting. Dette vil koste ca. kr. 7.000,-

Vedlegg: Underskrifter fra 30 sameiere

Forslag til vedtak: Styret bevilger Kr. 7.000,- til utskifting av vanningsanlegget i Bakerstien

Styrets innstilling: Styrets innspill til vanningsanlegg i Bakerstien. Styret har behandlet saken flere ganger og er av den oppfatning at det er feil å forfordle 12 seksjoner av 180. Hvis vi velger å godkjenne vanningsanlegget innebærer det at vanningsanlegget er sameiets ansvar. Styret ønsker ikke å ha dette ansvaret.

Styret

6.2 Automatisk bom utenfor Kirsebærstien 5

Forslag om å sette opp automatisk bom utenfor Kirsebærstien 5 / rett etter parkeringsplass / snuplass. Se bilde (vedlegg)
Innsendt av Anders Fanuelsen

Bakgrunnen for forslaget:

1: Det kjøres utrolig mye unødvendig til eiendommene. (Ved hjemmekontor halv dag kan jeg over 20 forbikjøringer på en formiddag) - en bom vil redusere dette betraktelig.

2: Det kjøres i utrolig høy hastighet av mange. Ofte de samme som også kjører unødvendig. Observer mange på mobil også når de suser forbi.

3: Det begynner å komme en del barn i Kirsebærstien. Det er utrolig dårlig sikt mellom søppelbodene - vei - inngangsparti. Et barn som løper ut i veien her og med den kjøringen som foregår p.t. er det bare et tidsspørsmål før noe skjer!

Forslag til vedtak: Det settes opp en automatisk bom utenfor Kirsebærstien 5 / rett etter parkeringsplass / snuplass

7. Budsjett for 2024

Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr. 1 737 500,-.

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anne Grete Bjaaland
Styremedlem, Gro Handal
Styremedlem, Trond Berger
Styremedlem, Elsa Helén Helleland
Styremedlem, Tor Martin Andersen
Styremedlem, Helge Johan Torjuul-Sørensen
Styremedlem, Claus Lindtvedt
Varamedlem, Kjell Pettersson
Varamedlem, Liv Selvær Lyster
Varamedlem, Jo Scharning
Varamedlem, Rune Bals
Varamedlem, Erna Dyvesether

Valgkomiteen har levert sin innstilling til styret

Valgkomiteen har bestått av Kirsten Løhre, Kjell Pettersson og Vibeke Krogh Erikstad

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Kirsebærstien 1-9:
Styremedlem: Gro Løkken, Kirsebærstien 3, velges som nytt styremedlem

Kirsebærstien 11-19:
Styremedlem: Inger Skau Linnert, Kirsebærstien 13, velges som nytt styremedlem

Baksteplassen:
Styremedlem: Sissel Johnsen, Baksteplassen 7, velges som
nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Kirsebærstien 1-9:
Varamedlem: Haldis Stenhammar, Kirsebærstien 5, velges som
nytt varamedlem

Kirsebærstien 11-19:
Varamedlem: Svein Høilund, Kirsebærstien 17, velges som nytt
varamedlem

Baksteplassen:
Varamedlem: Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5, velges
som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Vibeke Krogh Erikstad, Kirsebærstien 9, velges som nytt
medlem av valgkomiteen
Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5, velges som nytt medlem
av valgkomiteen
Kjell G. Pettersson, Bakerstien 13, velges som nytt medlem av
valgkomiteen

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder, Anne Grete Bjaaland, velges som representant til
ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Løkken Boligsameie
Styret



STYRETS ORIENTERING FOR 2023

1. Styremedlemmer

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets Styremedlemmer vært følgende:

Leder: Anne Grete Bjaaland

Styremedl.:

Elsa Helen Helleland
Gro Handal
Claus Lindtvedt
Trond Berger
Helge J T-Sørensen
Tor M Andersen

Varamedl:

Liv S. Lyster
Rune Bals
Kjell Pettersson
Erna Dyvesether
Jo Scharring

Valgkomite: Kjell Pettersson, Vibeke Krogh Erikstad, Kirsten Løhre

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 180 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.93, bruksnr.612 samt gnr.93, bnr.305 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i Protector Forsikring AS. Avtale nr. 3441806. Forsikringsselskapet ble endret fra Gjensidige til Protector 01.01.24. Sameiet har forsikret vaktmester for yrkesskade, kollektiv ulykke samt lovpålagt kollektiv pensjonsforsikring.

Forsikringen for eiendommen 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. ABBL legger forsikringsporteføljen ut på anbud hvert 3. år. Ved skade skal denne meldes snarest til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no Eller skadeskjema på ABBL's nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil i 2023 utgjøre kr. 10.000,-.

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

4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen.

5. **SALG**
Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til- og godkjennes av styret (jfr Vedtektene).
Det er godkjent 9 eierskifter av leiligheter.
6. **REGNSKAPET FOR 2023**
Regnskapet viser et underskudd kr. 4 080 024,-
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Den negative egenkapitalen omtales i regnskapet som udekket tap og oppstår ved større vedlikehold og skyldes at arbeidene ikke aktiveres men utgiftsføres i regnskapet. Vedlikeholdet er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd i henholdsvis 2035 og 2038. Lånets rentesats 31.12.2023 var 6.70 % og 6.85 %.
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.
7. **LØNN**
Styret har ikke mottatt godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av sameiermøtet.
8. **FORTSATT DRIFT**
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.
Den negative egenkapitalen skyldes tidligere års rehabilitering / vedlikehold. Låneopptaket betales via felleskostnadene. Sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd 2035 og 2038.
9. **ARBEIDSMILJØ**
Sameiet har en heltidsansatt vaktmester ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.
10. **STYREMØTER**
Etter ordinært sameiermøte 18. april 2023 er det avholdt 11 styremøter.
Andre møter
Det har vært møter og befaringer med tilbydere.
HMS
Løkken boligsameie har inngått avtale med ABBL HMS
Styret og vaktmester har avholdt HMS befaring i henhold til fordeling i styret
11. **PÅGÅENDE og UTFØRT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2023/2024**
- Alle blokkene har blitt malt
 - To søppelboder har blitt totalt oppgradert.
 - Pågående arbeid med lekkasje i garasjen i Kirsebærstien
 - 3 terrassekasser er skiftet ut.
 - Beslag på alle terrassekassene er gjennomført
 - Inngangspartiet og starten av garasjen i Kirsebærstien har blitt asfaltert

- Skråningen mellom Kirsebærstien og Kleven har blitt beskjært
- Varmekabelen mellom blokk 1 og 2 i Kirsebærstien

12. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2023– 2025

- Utbedring av takrenner på inngangssider
- Ettersyn tak på søppelboder
- Vasking av garasjene
- Ny asfalt på gangstien fra gjesteparkeringen til Baksteplassen
- Beplantning i skråningen til garasjeporten, Baksteplassen
- Reparere gjerde Jordbærstie/Kirsebærstien
- Maling av 3 nye betong trau
- Hellelagt inngangspartiet Jordbærstien 1 og 7

Bærum 18.03.24

Styret i Løkken Boligsameie

Anne Grete Bjaaland

Elsa Helen Helleland

Trond Berger

Tor M Andersen

Claus Lindtvedt

Helge J. T-Sørensen

Gro Handal

Resultatregnskap Løkken Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 389 540	10 390 260	10 390 000	10 049 000
Annen driftsinntekt	2	637 114	589 382	508 000	598 000
Sum driftsinntekter		11 026 654	10 979 642	10 898 000	10 647 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	1 075 884	928 575	997 000	1 046 000
Annen driftskostnad	4	5 596 900	5 148 678	5 704 500	6 251 500
Vedlikehold, innkjøp	5	367 788	309 760	700 000	500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	7 437 027	714 184	6 500 000	0
Sum driftskostnader		14 477 599	7 101 198	13 901 500	7 797 500
Driftsresultat før finansposter		-3 450 945	3 878 444	-3 003 500	2 849 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	323 623	92 030	1 000	5 000
Finanskostnad	8	952 702	634 185	935 000	1 117 000
Sum finansposter		-629 079	-542 155	-934 000	-1 112 000
Årsresultat		-4 080 024	3 336 289	-3 937 500	1 737 500

Balanse Løkken Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		166 377	54 908
Andre fordringer	9	626 325	1 429 633
Sum fordringer		792 701	1 484 540
Bankinnskudd, kasse o.l	10	6 082 268	11 198 712
Sum omløpsmidler		6 874 969	12 683 252
Sum eiendeler		6 875 269	12 683 552

Balanse Løkken Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-10 087 511	-6 007 487
Sum egenkapital		-10 087 511	-6 007 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	16 332 780	17 351 322
Sum langsiktig gjeld		16 332 780	17 351 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 092	1 024 979
Forskudd felleskostnader		85 709	63 609
Annen kortsiktig gjeld	13	426 199	251 129
Sum kortsiktig gjeld		630 000	1 339 717
Sum gjeld		16 962 780	18 691 039
Sum egenkapital og gjeld		6 875 269	12 683 552

Løkken Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Anne Grete Bjaaland
Styreleder

Trond Berger
Styremedlem

Claus Lindvedt
Styremedlem

Tor Martin Andersen
Styremedlem

Helge Johan Torjuul-Sørensen
Styremedlem

Gro Handal
Styremedlem

Elsa Helén Helleland
Styremedlem

Løkken Boligsameie

Noter Løkken Boligsameie

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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	8 434 452	8 668 176	8 435 000	7 935 000
Avdrag ordinære lån	1 020 420	1 065 588	1 020 000	997 000
Renter ordinære lån	934 668	656 496	935 000	1 117 000
Sum	10 389 540	10 390 260	10 390 000	10 049 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjeneste	50 000	50 000	50 000	50 000
Garasjeleie K felt	68 400	68 400	68 000	68 000
Strøm el-bil	371 382	369 230	300 000	390 000
Garasjehold - J og K felt	147 332	101 752	90 000	90 000
Sum	637 114	589 382	508 000	598 000

Noter Løkken Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	594 410	0	530 000	570 000
Feriepenger	71 270	0	64 000	69 000
Lønn	0	495 831	0	0
Påløpte feriepenger	0	59 592	0	0
Verktøygodtgjørelse	1 392	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	8 474	0	0	0
Tjenestepensjon OTP motkonto	-9 866	0	0	0
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Andre honorarer	0	1 800	0	0
Arbeidsgiveravgift	120 453	108 531	114 000	116 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	10 049	8 402	8 000	10 000
Premie ytelsesordn. - Storebrand	31 205	24 427	30 000	30 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	594	552	1 000	1 000
Refusjon sykepenger	-2 097	-20 560	0	0
Sum	1 075 884	928 575	997 000	1 046 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	558 162	601 368	560 000	560 000
Veilys	38 012	36 503	37 000	45 000
Vann- og avløpsavgift	1 485 205	1 237 755	1 486 000	1 783 000
Renovasjon	726 230	704 394	727 000	727 000
Containerleie	28 390	7 275	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	775 459	738 496	820 000	1 229 000
Bredbånd	356 187	361 845	375 000	0
Forsikring	873 711	748 401	864 000	1 006 000
Forvaltning og revisjon	273 238	265 122	276 000	285 000
Innbetalingservice	6 697	6 697	10 000	10 000
Juridisk rådgivning/bistand	41 250	0	30 000	30 000
Teknisk rådgivning	0	0	30 000	30 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	14 940	14 940	16 000	17 000
HMS	23 100	23 100	24 000	24 000
Vaktmestertjeneste	63 090	36 874	40 000	70 000
Drift, reparasjon maskiner	36 548	88 789	60 000	60 000
Trappevask	173 595	162 396	171 000	183 000
Renhold	88 689	82 966	87 000	94 000
Utgifter v/styret	6 921	2 712	8 000	8 000
Kurs/seminarer	0	0	10 000	15 000
Rekvisita, porto, mm	6 979	9 833	10 000	15 000
Datautgifter o.l	889	0	2 000	2 000
Telefonutgifter	2 984	5 980	7 000	4 000
Fellesarrangement/dugnad	842	0	5 000	5 000
Leie av lokale	1 870	1 550	2 000	2 000
Gebyr	10 396	11 184	12 000	12 000
Blomster/gaver	1 015	0	3 000	3 000
Støtte/gave til lag/forreninger	0	0	2 000	2 000
Diverse	2 000	0	0	0
Sum	5 596 900	5 148 678	5 704 500	6 251 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter Løkken Boligsameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	30 332	62 335	0	0
Maling, beis, olje	6 510	3 463	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	2 781	17 819	0	0
Skilt	8 338	0	0	0
Port	0	16 019	0	0
Kontorutstyr	4 295	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	42 621	37 390	0	0
Ventilasjon	0	23 546	0	0
VedlikeholdVVS	23 434	11 273	0	0
Elektriker, materialer	17 169	42 444	0	0
El-bil anlegg	47 053	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	526	1 968	0	0
Vedlikehold elektro	3 858	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	18 503	50 598	0	0
Sand, pukk, salt	9 427	4 021	0	0
Asfalt	107 350	6 151	0	0
Garasjer	5 804	0	0	0
Egenandel skade	20 000	10 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	0	200 000	0
Brannsikringstiltak	4 088	7 516	0	0
Skadedyrbekjempelse	15 698	15 218	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	500 000	500 000
Sum	367 788	309 760	700 000	500 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis , olje	14 010	0	0	0
Tak	325 174	0	0	0
Fasade	6 971 636	0	6 400 000	0
Ventilasjon	0	598 569	0	0
Elektriker, materialer	0	39 067	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	76 548	0	0
Teknisk bistand	0	0	100 000	0
Betongrehabilitering	126 208	0	0	0
Sum	7 437 027	714 184	6 500 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	634	2 983	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	17 532	2 968	0	0
Renter plasseringskonto	223 157	9 478	1 000	5 000
Finansinntekt	82 300	76 601	0	0
Sum	323 623	92 030	1 000	5 000

Noter Løkken Boligsameie

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	952 702	634 185	935 000	1 117 000
Sum	952 702	634 185	935 000	1 117 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	539 662	1 316 881
Garasjehold - J og K felt	50 000	101 752
Erstatningsmessige skader	21 938	0
Portåpnere	14 725	11 000
Sum	626 324	1 429 633

Kortsiktige fordringer

Noter Løkken Boligsameie

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	551 683	278 688
Bankinnskudd (driftskto)	2 263 250	2 910 546
Sparekonto Boligbanken	121 723	5 005 356
Plasseringskonto 31+	3 118 221	3 004 122
Skattetrekkskonto	27 391	0
Sum	6 082 268	11 198 712

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-6 007 487	-9 343 776
Fra årets resultat	-4 080 024	3 336 289
Sum andre fond/udekket tap	-10 087 511	-6 007 487
Sum egenkapital	-10 087 511	-6 007 487

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 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	7 619 968	8 254 972
Gjeldsbrevlån	8 712 812	9 096 350
Sum	15	17 351 322

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Noter Løkken Boligsameie

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Varmvann K.stien	257 657	156 889
Skattetrekk	27 391	0
Fagforeningskontingent	1 862	0
Arbeidsgiveravgift	17 555	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	8 402	8 402
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 647	0
Påløpte feriepenger	11 678	0
Påløpte feriepenger	59 592	59 592
Påløpte renter	33 795	26 196
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Annen kortsiktig gjeld	4 267	0
Utleggskonto	2 304	0
Sum	426 199	251 129

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	11 343 535	9 082 827
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-4 080 024	3 336 289
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 018 542	-849 812
Årets endring disponible midler	-5 098 566	2 486 477
Disponible midler UB	6 244 969	11 343 535

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:		Rehabilitering av gavlvegger og refinansiering
Lånenummer:	94907047088	94907037023
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2018	2015
Rentesats:	6.45 %	6.60 %
Beregnet innfridd:	19.07.2038	14.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000	12 700 000
Lånesaldo 01.01:	9 096 350	8 254 972
Avdrag i perioden:	383 538	635 004
Lånesaldo 31.12:	8 712 812	7 619 968
Saldo 5 år frem i tid:	6 615 412	4 444 980

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907037023	11	45 988	505 868
	30	44 696	1 340 880

Noter Løkken Boligsameie

Gjeld

	30	43 069	1 292 070
	60	42 639	2 558 340
	49	39 241	1 922 809
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907047088	11	52 584	578 424
	30	51 107	1 533 210
	30	49 246	1 477 380
	60	48 754	2 925 240
	49	44 869	2 198 581

Resultat og balanse med noter for Løkken Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkken Boligsameie

Styreleder	Anne Grete Bjaaland (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Tor Martin Andersen (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Claus Lindtvedt (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Gro Handal (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Trond Berger (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Elsa Helén Helleland (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Helge Johan Torjuul-Sørensen (sign.)	22.03.2024



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Løkken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Løkken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålta	Firnesnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 19:46:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KCVIO-W8VJZ-NDKYO-VUDWH-IJ3QQ-2FYTI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Kunde: LØKKEN BOLIGSAMEIE
Adresse: Postboks 385
Postnr: 1301 SANDVIKA
E-post: styreleder.lokken@gmail.com

Servicebesøk
Nr. 314080
Dato: 25.01.2024 Kl.14:53
Utført av: Eirik Å. Belstad

Behandlingssted:

Jordbærstien 1 - 9 & Bakerstien 3 - 13
Baksteplassen 3 - 11 & Kirsebærstien 1 -, , 1349 RYKKINN
Mobil tlf.

Service rapport

Konklusjon / Anbefaling

Lavt aktivitetsnivå av mus i alle tilgjengelige utvendige kontrollpunkter.

Generelle råd for å begrense aktiviteten av rotte og mus:

Området utendørs og innendørs må holdes ryddig for søppel og matrester slik at tilgangen på mat, vann og bolplasser reduseres. Høyt gress og busker tett inntil bygninger må holdes nede eller fjernes. Alt som kan gi rotter og mus bolplass og gjemmesteder, f.eks. stabler med ved, paller, esker osv bør ikke lagres inntil bygninger. Tette eventuelle sprekker, hull og glipper i grunnmur, under kledning og i hjørnekasser større enn 6mm.

Hva er utført, substitusjonsvurdering, metodevalg og begrunnelse

Det er i dag blitt utført skadedyrkontroll på adressen - jeg har sjekket tilgjengelige kontrollpunkter mot gnagere for aktivitet samt byttet eller etterfylt åte ved behov.

Visuell kontroll av bygningsmasse og eventuelle spor av skadedyr under servicerrunde.

Jeg har valgt å bruke aktiv åte da det stadig er aktivitet av gnagere, og da mekanisk bekjempelse ikke vil gi ønsket resultat.

Metoder og tiltak som benyttes har den hensikt å gi minst mulig skadevirkninger for helse og miljø, og samtidig oppnå ønsket resultat. Det forventes at kunden følger opp våre anbefalinger, og gir en tilbakemelding til oss hvis de merker at valgte metoder og tiltak ikke virker som forventet.

Det tas forbehold om eventuelle bygningsmessige årsaksforhold som ikke er avdekket, eller andre relevante årsaksforhold som vanskelig lar seg avdekke.

Hva er ikke utført

Ikke sjekket alle kontrollpunkter.

Begrunnelse for ikke utført

Mye snø.

Tiltak Pelias, Etterkontroll, Eventuelle skader av tiltak

Dato for neste besøk: Mars/April 2024 - Eller ved behov.

Nabovarsel:

Nabovarsel er utført ved merking av kontrollpunkter og strategisk på vegg.

Kundens ansvar - Forebyggende tiltak

Følg gitte anbefalinger.

Ta kontakt på telefon 99150460 om det er noe du lurer på.

Mvh Eirik Åsgard Belstad
Autorisert skadedyrbekjemper

Pelias Skadedyrkontroll.

Produkter i bruk

44 stk RATIMOR Dife Voksblokk 20 gram, 0,005% Difenakum

Sign. Kunde bekrefter oppmøte

Sign. PELIAS

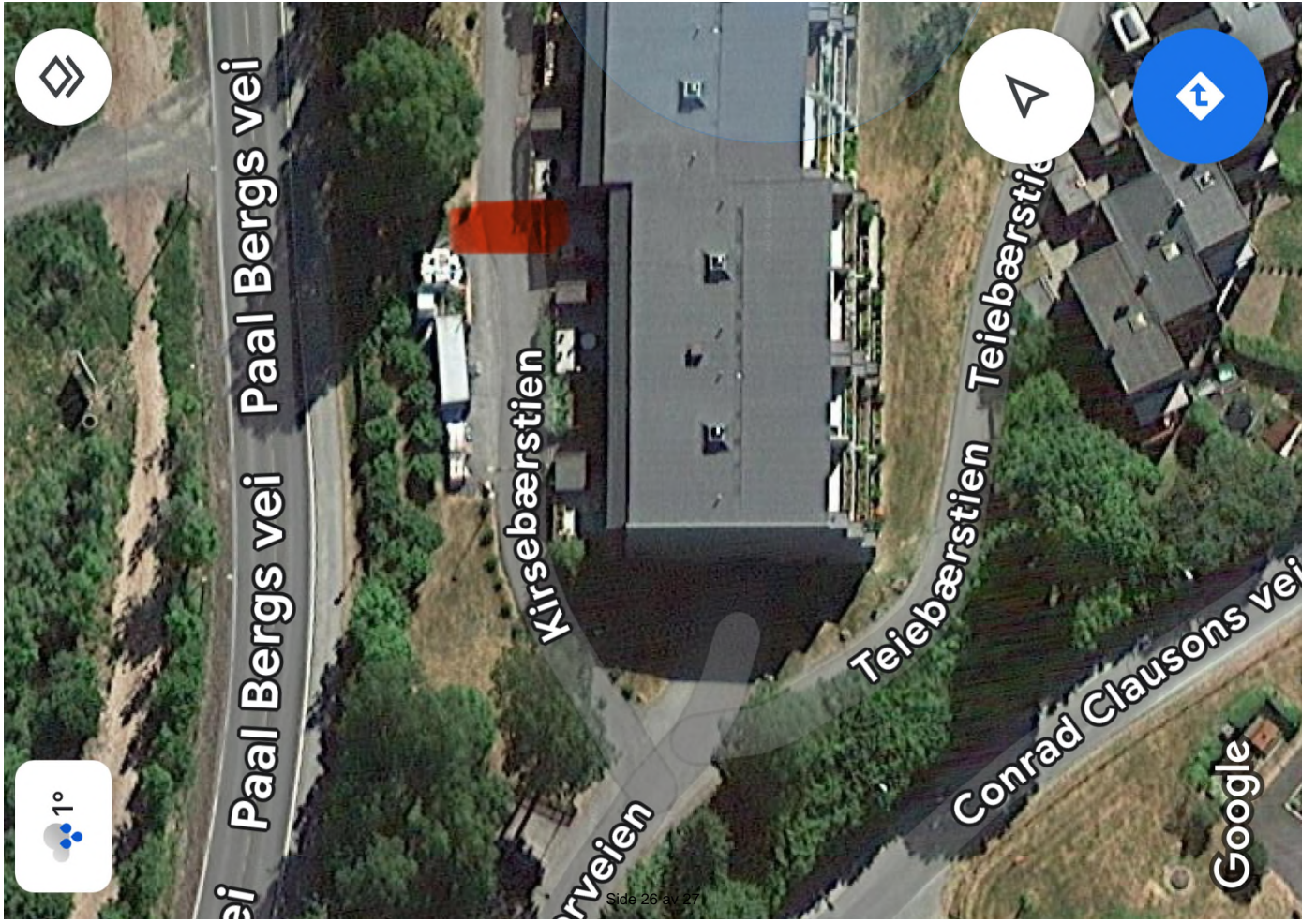
Kunde ikke tilgjengelig for signatur.
Dato: 25.01.2024 15:22:40



Vanningsanlegget i underetasjen i Bakerstien.

Undertegnede sameiere ber om at styret bevilger kr. 7.000,- til utskifting av vanningsanlegget, da dette nå er 50 år gammelt og må skiftes ut.

Kjell Pettersen	Lisbeth Pettersen
Frank N. Skjerve	Leo Eliassen
Arvid Skogstad	M. E.
Henning Seierstad	S.S. Hæckli Erik M. Hæckli.
Stenning	Eiga Helene Hæckli
Pir Bjørn	Anne Gy. Dag Shea.
Annelise Bjerkely	Mona Wamqvist
Paul Kopla	Don Lindqvist
Ellen Rued.	Terje & Marit Rued
Villy Rued.	Torgeir Fjærheim
U. Mosen.	Stenning
Livsten L. Larsen	Marit Hæckli
Emilie Tuubi	Møyfrid Tverli.
Evan Olsen	
Lars Chr. Bjerkely	
Greta Gulli	



Side 26 av 27

Valgkomiteens innstilling 2024

Valgkomiteen 2024 har hatt 2 møter, og har ellers benyttet telefon og e-post.

Komiteen har bestått av:

Kjell Pettersson, Bakerstien 13
Kirsten Løhre, Jordbærstien 1
Vibeke Krogh Erikstad, Kirsebærstien 9

Valgkomiteen innstiller:

Kirsebærstien 1-9:

Styremedlem:	Gro Løkken, Kirsebærstien 3
Varamedlem:	Haldis Stenhammar, Kirsebærstien 5

Kirsebærstien 11-19:

Styremedlem:	Inger Skau Linnert, Kirsebærstien 13
Varamedlem:	Svein Høilund, Kirsebærstien 17

Baksteplassen:

Styremedlem:	Sissel Johnsen, Baksteplassen 7
Varamedlem:	Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5

Forslag til valgkomite:

Vibeke Krogh Erikstad	Kirsebærstien 9
Elsa Helen Helleland	Baksteplassen 5
Kjell G. Pettersson	Bakerstien 13

Rykkinn 19.03.2024

Kirsten Løhre
Kjell Pettersson
Vibeke Krogh Erikstad

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkken Boligsameie onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Rykkin Skole, avdeling Berger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eiendomsforvalter, Christian Dahl-Andersen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 52 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 12 fullmakt(er), totalt 64 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Hans Christian Bjerke og Kjell Pettersson ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Valg av to seksjonseiere til å telle stemmer

Vedtak:

Eva Irene Lindtvedt og Torill Kjølås ble valgt til tellekorps

1.6 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styrets orientering for 2023

Vedtak:

Styrets orientering for 2023 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr. 4 080 024,-

Vedtak:

Årsregnskap 2023 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret fikk kr. 250 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene - Mus og rotter

Siden 2021 har Pelias skadedyrs kontroll vært engasjert for å bekjempe problemet vi har med mus og rotter. De har 4 inspeksjoner i året. Tilbakemeldingen fra Pelias etter hver inspeksjon er at vi må slutte å legge ut mat. Vi blir dessverre ikke kvitt mus og rotter på grunn av mating. Styret ønsker derfor å forby mating av fuglene for å bli kvitt plagene med mus og rotter.

Forsalg til nytt punkt i Husordensreglene for Løkken Boligsameie under "Bruk av eierseksjon" tilføyes et nytt punkt

Vedtak:

Det er forbudt å legge ut mat til fugler.

Avstemming: Godkjent
30 for / 25 mot / 9 blanke

6. Saker fra beboere

6.1 Vanningsanlegg i Bakerstien

Løkken Boligsameie v/Anne Grethe Bjaaland
Forslag til Årsmøte i Løkken Boligsameie 17.04.2024
Innsendt av Kjell Pettersson

Bakgrunn:

På felles arealet på hagesiden i underetasjen i Bakerstien er det 12 **hekker** og **plener** som er **sameiets eiendom**, sameier har bruksrett og vedlikeholdsplikt. Sameiet har dekket materialer og utstyr for vedlikeholdet, sameierne har utført arbeidet.

Litt historie:

Når Selvaag anla hagene i Bakerstien var at det kun **ett** vannuttak for alle 12 hagene som ble opparbeidet.

For å løse problemet, som for øvrig var A/L Løkken Borettslags ansvar, gikk sameierne i Bakerstien for ca. 50 år siden sammen for å anskaffe et Gardena vanningsanlegg. Sameierne monterte anlegget, A/L Løkken Borettslag betalte for materialene. Det ble etablert **6** nye vanningsuttak.

Tidligere vaktmester vedlikeholdt anlegget med nødvendige deler. Etter dette har Løkken Boligsameie dekket innkjøp av deler. Sameierne har vedlikeholdt anlegget.

Delt på de 50 år anlegget har vært i drift utgjør vedlikeholdskostnadene ca. Kr. 30,- pr. år. Anlegget er nå etter 50 år modent for utskifting. Dette vil koste ca. kr. 7.000,-

Vedlegg: Underskrifter fra 30 sameiere

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag til vedtak til fordel for et benkeforslag fra styret.

Benkeforslag:

Vanningsanlegg i underetasjen for utvendig bruk er sameiets ansvar. Styret får ansvar for å påse vanningsanlegg i Jordbærstien, Baksteplassen og Bakerstien.

Avstemming: Godkjent

Enstemmig

6.2 Automatisk bom utenfor Kirsebærstien 5

Forslag om å sette opp automatisk bom utenfor Kirsebærstien 5 / rett etter parkeringsplass /snuplass. Se bilde (vedlegg)

Innsendt av Anders Fanuelson

Bakgrunnen for forslaget:

1: Det kjøres utrolig mye unødvendig til eiendommene. (Ved hjemmekontor halv dag kan jeg over 20 forbikjøringer på en formiddag) - en bom vil redusere dette betraktelig.

2: Det kjøres i utrolig høy hastighet av mange. Ofte de samme som også kjører unødvendig. Observer mange på mobil også når de suser forbi.

3: Det begynner å komme en del barn i Kirsebærstien. Det er utrolig dårlig sikt mellom søppelbodene - vei - inngangsparti. Et barn som løper ut i veien her og med den kjøringen som foregår p.t. er det bare et tidsspørsmål før noe skjer!

Vedtak:

Det settes opp en automatisk bom utenfor Kirsebærstien 5 / rett etter parkeringsplass / snuplass

Forslagstiller trakk sitt forslag til fordel for et benkeforslag fra styret.

Benkeforslag:

Styret får mandat til å vurdere og iverksette ulike tiltak som; Bom, skilt med fartsangivelse / "Barn leker", fartsdumper m.fl.

Avstemming: Godkjent

Enstemmig

7. Budsjett for 2024

Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr. 1 737 500,-.

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Grunnet flytting har Inger Skau Linnert trukket seg fra valget.

Vedtak:

Kirsebærstien 1-9:

Styremedlem: Gro Løkken, Kirsebærstien 3, ble valgt som nytt styremedlem for 2 år

Kirsebærstien 11-19:

Styremedlem: Trond Berger, Kirsebærstien 19, ble valgt som nytt styremedlem for 1 år

Baksteplassen:

Styremedlem: Sissel Johnsen, Baksteplassen 7, ble valgt som nytt styremedlem for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer**Vedtak:**

Kirsebærstien 1-9:

Varamedlem: Haldis Stenhammar, Kirsebærstien 5, ble valgt som nytt varamedlem

Kirsebærstien 11-19:

Varamedlem: Svein Høilund, Kirsebærstien 17, ble valgt som nytt varamedlem

Baksteplassen:

Varamedlem: Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5, ble valgt som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité**Vedtak:**

Vibeke Krogh Erikstad, Kirsebærstien 9, ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

Elsa Helen Helleland, Baksteplassen 5, ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

Kjell G. Pettersson, Bakerstien 13, ble valgt som nytt medlem av valgkomiteen

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**Vedtak:**

Styreleder, Anne Grete Bjaaland, ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling

Møtet ble avsluttet 19:50

Det ble avholdt et kort beboermøte etter årsmøtet.

Protokoll for Løkken Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Dahl-Andersen (sign.)	10.05.2024
Protokollvitne	Hans Christian Bjerke (sign.)	10.05.2024
Protokollvitne	Kjell Pettersson (sign.)	13.05.2024

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

LØKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte 11.05.1989.
med endringer 08.05.1990, 23.04.1991, 07.04.1992, 19.11.96,
23.04.98, 25.03.99, 26.04.04, 18.04.07, 22.04.09, 21.04.10, 27.04.11, 23.04.12, 27.04.15, 16.04.18 og 27.05.20.
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 18. april 2023

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 93, bnr. 612 + 94/100 av gnr. 94, bnr. 305, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 21.12.1989 delt opp i 180 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

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

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig, benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Seksjonseiere med seksjon på bakkeplan har bruksrett til den del av arealer som begrenses av seksjonens bredde og frem til gjerde/hekk.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

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

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

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

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

§ 4 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt, på felles-ledning og inn i den enkelte bruksenhet, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

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

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

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

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

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

§ 6

Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseierers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 7 Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseiere må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge/ skru fast gjenstander på balkong/terrasse. (For å unngå punktering av membran) Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, markise og varmepumpe eller endre utvendige farger. Montering av antenne/parabol på tak eller vegg ikke.

Det er utarbeidet Retningslinjer for varmepumpemontering i Løkken Boligsameie

Boligens planløsning. Forandring av boligens planløsning er begrenset til at forandringen ikke innvirker på bygningens konstruksjon eller på de felles installasjoner som går gjennom boligen som avtrekkskanaler, røropplegg og el.anlegg. Ved alle forandringer skal gjeldende lover og forskrifter følges. Kjøkken og bad kan utvides, men skal ha sin opprinnelige plassering. Det er ikke tillatt å kople ventilator på avtrekksystemet.

§ 8 Fellesutgifter/Fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle 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.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader ved drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond / eventuelt vedlikeholdsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter sameiebrøken (bruksareal).

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

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

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11 Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

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

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

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 seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jfr. esl § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold tilb ruker som ikke er seksjonseierne.

§ 13 Årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ. Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Årsmøte ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. eierseksjonsloven §41, 4.ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning 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. Årsmøtet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer.
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. 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 som tilhører eller skal tilhøre

seksjonseierne i fellesskap.

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. Vedtektsendringer.

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

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

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere 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 seksjonseier
6. Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
7. Oppløsning av sameiet,
8. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
9. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og seks styremedlemmer med like mange varamedlemmer (fortrinnsvis en fra hver blokk). Funksjonstiden for leder og de øvrige styre- og varamedlemmer er to år. Årsmøte kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styre-/varamedlemmet. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

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

Styret foreslår medlemmer til valgkomiteen i hht. antall i § 13

§ 16 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne 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.

§ 17 Pantessikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 30.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance/erstatningssum. Denne panterett er med opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Seksjonseieren forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.02.1999 å medvirke til regulering og tinglysning av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.02.1989, se i denne forbindelse Eierseksjonsloven § 31 , jfr. § 67 femte ledd

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

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

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

§ 20 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



Regler/retningslinjer for Løkken Boligsameie – Kleven Huseierforening og Vestli Huseierforening, for bruk av garasje og gjesteparkering på Løkken Boligsameiet sin grunn.

1. Gjeldende **Brannforskrifter** og **Retningslinjer for felles garasjeanlegg** fra Asker og Bærum brannvesen skal følges.

Reglene kan fåes ved henvendelse til garasjeutvalgene eller styrene.

2. Seksjonseiere (eller leier), **skal** benytte **egen garasjeplass** til motorkjøretøy.

Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt.

3. Det er **ikke tillatt å oppbevare** båter, tilhengere og campingvogner i garasjeanlegget.

Det kan oppbevares takgrind/skistativ/takboks og et sett med dekk/hjul.

Utstyr som ikke naturlig hører med til eget motorkjøretøy, kan fjernes for eiers regning.

Beboere som er avhengig av tilhenger (jobb, handicap, mv) kan unntaksvis søke sitt styre om en tidsbegrenset dispensasjon.

4. **Uregistrerte biler** kan kun oppbevares på **egen** garasjeplass, dersom kjøretøyet er brannforsikret.

5. **Utleie** av egen garasjeplass er tillatt. Plassen skal fortrinnsvis leies ut til andre beboere i Løkken Boligsameie, og Kleven og Vestli Huseierforeninger. Utleie meldes skriftlig til vaktmester og styret i Løkken Boligsameie.

Det er ikke tillatt å **leie** ut egen garasjeplass og samtidig **leie** ekstra garasjeplass.

Ekstra garasjeplasser i **Kirsebærstien** kan **kun** brukes av beboere i Løkken / Kleven. Framleie er ikke tillatt.

Boenheter som leier flere enn en ekstra plass, kan miste denne dersom andre beboere har behov for plassen.

Ekstraplassene i Kirsebærestien leies ut av garasjeutvalget i samarbeid med Styret i Løkken Boligsameie.

6. Den som disponerer en garasjeplass, har **ansvaret** for at den holdes **ryddig og ren**, og **plikter** å møte ved dugnad i garasjen.

7. Det er ikke tillatt å foreta **større reparasjoner** eller vask av motorkjøretøy i garasjen. Lettere servicearbeid er tillatt.

8. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av beboere i Løkken Boligsameie og Kleven og Vestli Huseierforeninger og deres gjester.

Biler som hensettes (parkeres) på en gjesteparkeringsplass over et lengre tidsrom, en uke eller mer, uten å være i bruk, kan forlanges fjernet.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte biler, tilhengere, båter, campingvogner på gjesteparkeringsplassene.

Brudd på ovennevnte regler kan medføre borttauing for eiers regning.

9. Maks fart i garasjeanlegget er **10 km/t**.

10. Garasjeutvalgene er et samarbeidsutvalg underlagt styrene i Løkken Boligsameie, Kleven Huseierforening og Vestli Huseierforening, med formål å forestå driften av garasjeanleggene.

Det daglige vedlikehold utføres av vaktmesteren i Løkken boligsameie.

10.04.2019

Styret i Løkken Boligsameie

LØKKEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER FOR LØKKEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøte 23. april 1991).

(Endring på sameiermøte 7. april 1992, 13. april 1994, 22. april 1997, 17. april 2013, 28. april 2014, 16. april 2018, 08. mai 2021 og 07. april 2025).

I tillegg til nedenstående ordensregler kan styret i påtrengende tilfelle - ved rundskriv eller oppslag - gi bindende forbud eller pålegg.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Kjelker, sparkstøttinger, barnevogner, sykler o.l. må ikke settes i oppgang eller søppelbod, men i fellesbod, egen bod eller i fellesrommene i kjeller.
Styret kan gi pålegg om fjerning av åpenbart ubrukbare gjenstander fra fellesrom eller fellesbod.
2. Brannforskriftene må følges ved lagring av bensin, gassbeholdere o.l. Åpen ild (stearinlys, fyrstikker, blåselamper o.l.) må ikke benyttes i kjeller/fellesrom.
3. Avfall, materialer og større gjenstander som f.eks. møbler, må ikke lagres verken i fellesrom eller søppelbod.
4. Barn må ikke leke eller oppholde seg i trappeoppgangene, kjellere eller garasjer, og de må heller ikke leke på en slik måte at de gjør skade på bygningene.

BRUK AV EIERSEKSJON

1. Boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Særlig hensyn må vises mellom kl. 22:00 og 08:00.
2. Seksjonseieren er ansvarlig for skader som påføres boligen ved uforsiktig bruk.
3. Beboerne skal selv sørge for å holde innvendig avløp i orden og gjøre det som er mulig for å hindre tetting i hovedløp. Fett, kaffegrut o.l. skal ikke kastes i vask eller sluk, bruk søppelposen. Uvedkommende ting skal ikke kastes i toalettet.
4. Boligen må luftes regelmessig og på en slik måte at luften ikke kommer ut i oppgangen. Beboerne plikter å sette seg inn i bruken av ventilasjonssystemet.
Boligen må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseieren er ansvarlig for frostskafer som skyldes dårlig oppvarming. Lufteluker/spalteventiler over vinduer med varmekilde under skal ikke lukkes helt i den kalde årstiden.
5. Ved rørbrudd/lekkasje skal stoppekranen straks stenges av.
6. Av hensyn til naboene tillates ikke risting, lufting og banking av tøy og sengeklær fra boligens vinduer, balkong eller terrasse. Utendørs tørking av klesvask på balkong eller terrasse, skal skje bak rekkverk. Banking av tepper skal skje på dertil bestemte plasser. Av hensyn til naboene skal man ikke bruke tennvæske ved grilling.
7. Terrasser må holdes fri for løv og annet som kan tilstoppe avløpsrørene. Terrassene må ikke spyles eller brukes som utslagsvask.
8. Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra terrasser og hager
9. Det er forbudt å legge ut mat til fugler

HUSDYRHOLD

1. Den som vil holde husdyr, må ha styrets tillatelse. Vaksinasjonsattester, registreringspapirer etc. kan forlanges dokumentert.
2. Katter skal registreres hos veterinær og kastreres/steriliseres og følge vaksinasjonsprogrammet for katter.
3. Dyreholderen plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for noen. Hvis så er tilfelle, kan styret tilbakekalle tillatelsen med øyeblikkelig virkning.
4. Hunder skal holdes i bånd på boligsameiets område. Lufting skal skje på et velegnet sted utenfor området. Pose skal brukes for fjerning av hundens avføring.

YTRE ROM

1. Renhold av trappeoppganger foretas hver 14. dag av renholds firma. Beboerne er ansvarlige for renhold av søppelbod og utvendig inngangsparti, samt kjellerbod og kjellergang
2. Det er forbudt å ta ut strøm fra det elektriske fellesanlegget til dypfrysere etc.
3. Seksjonseierne er ansvarlige for snømåking og strøing av inngangspartiet
4. Kjellerdøren skal alltid være låst. Inngangsdøren til oppgangen skal alltid være låst.

FELLESAREALER

1. Vegetasjon og beplantning må ikke beskadiges.
2. Trær på boligsameiets område må ikke felles uten styrets skriftlige samtykke.
3. Busker og trær tillates ikke å vokse høyere enn 1 meter da røtter kan ødelegge balkongkassene
4. Trær i hager, forhager og terrassekasser skal ikke overstige egen leilighetshøyde.
5. Det er ikke tillatt med trampoliner på sameiets fellesarealer. Fellesarealer innbefatter også de områder hvor sameierne har bruksrett, men ikke eiendomsrett

PARKERING/KJØRING

1. Seksjonseiere som har bil eller andre motorkjøretøyer, skal benytte egen garasje plass til parkering.
2. Uregistrerte biler tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.
3. Bilvrak tillates ikke oppbevart verken på boligsameiets område eller i garasjene.
4. Biltilhengere og bobiler tillates ikke oppbevart/parkert på boligsameiets gjesteparkeringsplasser.
5. Garasjeplassene skal ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hva som normalt tilhører bilen. Ref. Asker og Bærum Brannvesen.
6. All parkering utenfor oppmerket område og på snuplasser er forbudt på boligsameiets grunn.

RENOVASJON

1. Boligsameiet besørger kun renovasjon av husholdningsavfall som legges i avfallsdunkene.
2. Sameierne skal sortere matavfall og restavfall, plast og papir. Poser knyttes godt igjen av hensyn til lukt og videre håndtering.
3. Papir og plast legges i sekker i boden.
4. Glass og metall kastes i kommunens miljøstasjoner, plassert ved nedkjøringen til Jordbærstien.
5. Kasserte gjenstander som møbler, bygningsrester o.l skal sameierne selv fjerne.

DIV

1. Ved bytte av ytterdør fra leilighet ut i gang, skal dør slå innover i leilighet og være brannklasse B30. Dør skal ha samme farge som opprinnelig dør (Teak/Mahogny).
2. Ved installasjon evn bytte av markiser, benyttes grå/beige farge.



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	93	Bnr	612	Fnr	0	Snr	173
Adresse	Baksteplassen 9 , 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1971/1075	Blokk Terrassehus nr. 8	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1972/384	Ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1984/577	Endring bestående byggverk Vindu i gavlvegg - Baksteplassen 11	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1993/1557	Endring bestående byggverk - Fasadeendring Kirsebærstien 1-29, Jordbærstien 1-9, Bakerstien 3-13, baksteplassen 3-11	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.

Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.

For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.

Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt. Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

14070800098K0438487

6. desember 1974

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Felt J, Rykkinn

1075-71

93

189

8

2/12-74

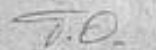
Nybygg

Terassehus

Bærum kommune v/Eiendomssjefen

A/S Selvaagbygg

O.ing. Knut Monrad-Hansen


T. Olsen



Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS
Postboks 5926 Majorstua
0208 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 15/89339 - 16/119517/FHU 06.06.2016

Adresse - Tiltak: Baksteplassen 3-11 - fasadeendring på gavlveggene
Gnr/Bnr: 93/612
Tiltakshaver: Løkken Boligsameie, ABBL
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	93	Bnr:	612	Fnr:		Snr:	173
Adresse:	Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
13/30907 og 15/89339	Fasadeendring på gavlveggene	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:



Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.10.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	612	Festenr.		Seksjonsnr.	173
Adresse:	Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input checked="" type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Løkken Boligsameie	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

Plannummer 1965320

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.11.1968 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BELSET/BERGER/RYKKINN

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 3

Bygningsrådet kan kreve seg forelagt for godkjenning bebyggelsesplan for et kvartal før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Bebyggelsen plasseres langs gater og plasser innenfor de regulerte byggeplaner. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller trafikken.

§ 5

Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Før innflytningstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommen bruk.

§ 7

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.

§ 8

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Tomter for offentlig bebyggelse

§ 9

Anleggenes art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveger og skoletomta. Atkomstveg, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l skal godkjennes av bygningsrådet og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

§ 10

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Friområder.

§ 11

På de regulerte friområder kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført barnehagehus o.l. og som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Areal for butikk.

§ 12

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser med bygningsrådets samtykke.

§ 13

Bebyggelsen skal fortrinnsvis nyttes til butikker og lagre i tilknytning til butikkene. Servicefunksjoner for betjening av strøket kan innpasses i anlegget.

§ 14

Bygningsrådet kan tillate håndverk og servicevirksomhet som ikke medfører ulemper for boligområdene. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 15

Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring. Det tillates ikke utvendige søppelkasser eller forbrenningsovner.

Område for blokkbebyggelse.

§ 16

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det foreligger bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet.

§ 17

Utnyttelsesgraden for blokkområdene skal ikke overstige 0,5. Blokkene kan oppføres i inntil 4 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 18

Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

§ 19

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal på forhånd utarbeides, for godkjenning av bygningsrådet, en plan for hvert felt som viser terrengforandringer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, evt. forstøtningsmurer, plass for søppelspann og oljefat etc. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i blokkområdene.

Tomter for villaer og atriumhus.

§ 20

Bygningene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

Bygningsrådet kan tillate en annen tomteinndeling, plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

§ 21

Det forutsettes oppført en- og tomannsboliger i én eller to etasjer med bebygd flate inntil 15% av tomten nettoareal + garasje. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,0 m og ingen gavelvegg må være høyere enn 8 m. Atriumhus oppføres i én etasje.

oooOOOooo



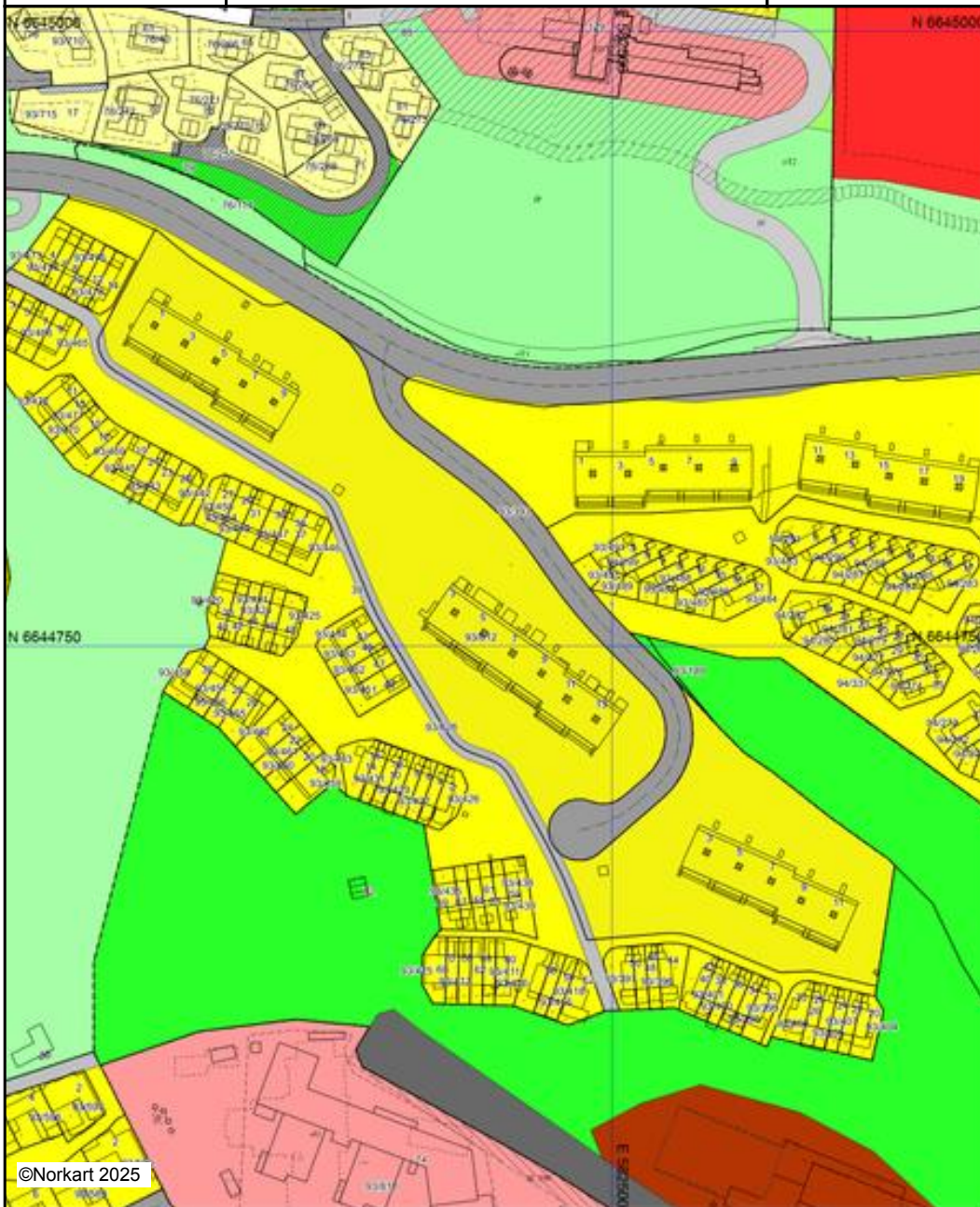
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/612/0/173
Adresse: Baksteplassen 9
Dato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2500



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

Matrikkelkart		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Grunneiendom		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Seksjon		Planens begrensning
	Grense <= 10 cm		Formålsgrense
	Grense <= 30 cm		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Grense < 200 cm		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Grense < 500 cm		Byggegrense
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frittliggende småhusbebyggelse		Regulert senterlinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Frisktslinje
	Blokkbebyggelse		Stenging av avkjørsel
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Avkjørsel
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk	Abc	Påskrift feltnavn
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m.	Abc	Påskrift kotehøyde
		Abc	Påskrift plantilbehør
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.			
	Kjøreveg		
	Gang-/sykkelveg		
	Sporveg/forstadsbane		
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,			
	Park		
	Turveg		
	Anlegg for idrett og sport		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §			
	Friluftsområde (på land)		
	Bevaring av bygninger		
	Bevaring av anlegg		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles lekeareal for barn		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198			
	Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL			
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Undervisning		
	Institusjon		
	Bolig/tjenesteyting		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1			
	Naturområde		
	Turveg		
	Park		
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friku			
	Naturformål		
	Friluftformål		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12			
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Angitthensynzone - Hensyn landskap		
	Angitthensynzone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB			
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		



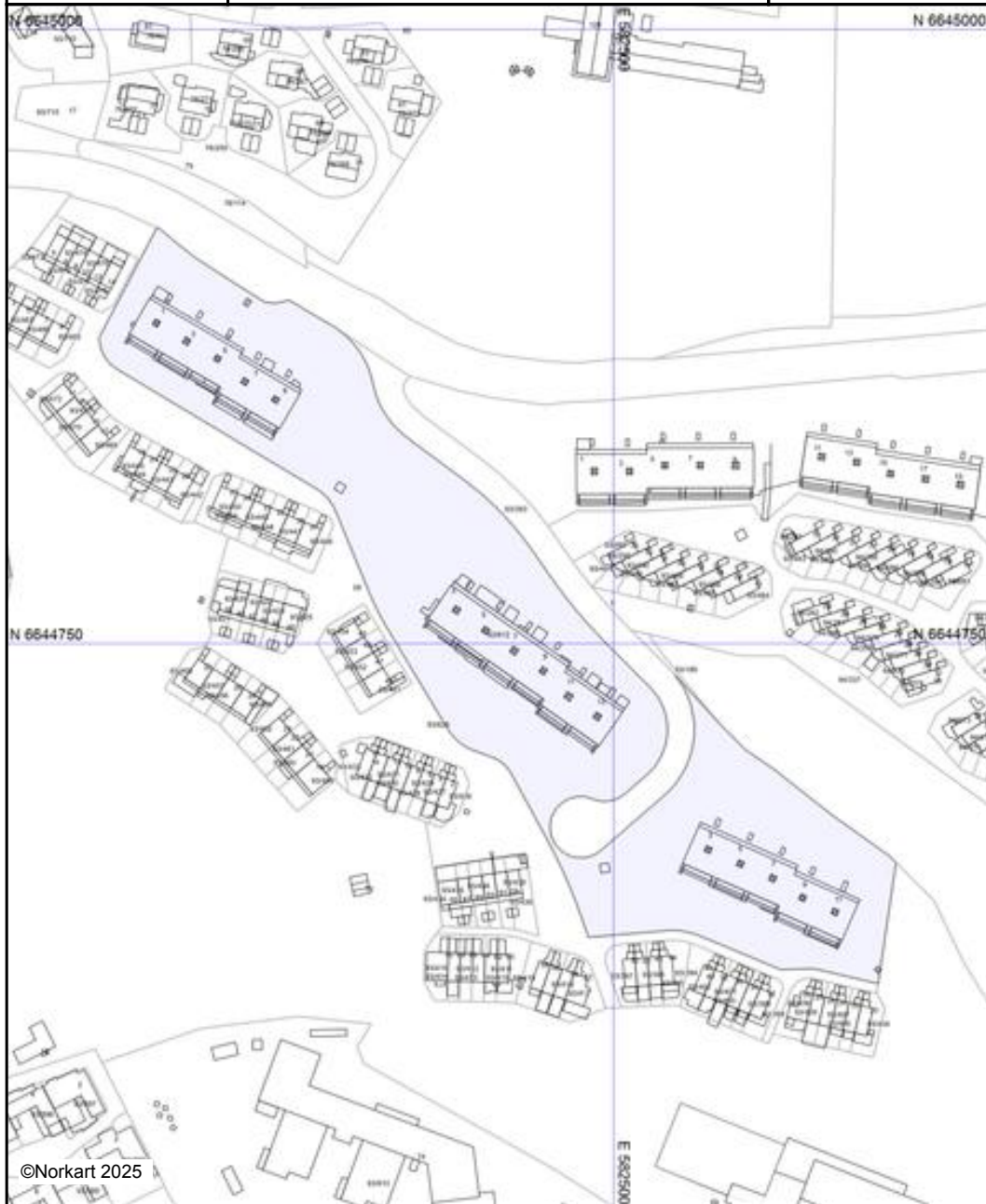
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/612/0/173
Adresse: Baksteplassen 9
Utskriftsdato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/612/0/173
Adresse: Baksteplassen 9
Utskriftsdato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2500



















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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Bane - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Turdrag - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf</i>
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Sporveg - fremtidig
	Kollektivtrase - nåværende



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 93/612/0/173
Adresse: Baksteplassen 9
Dato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2500

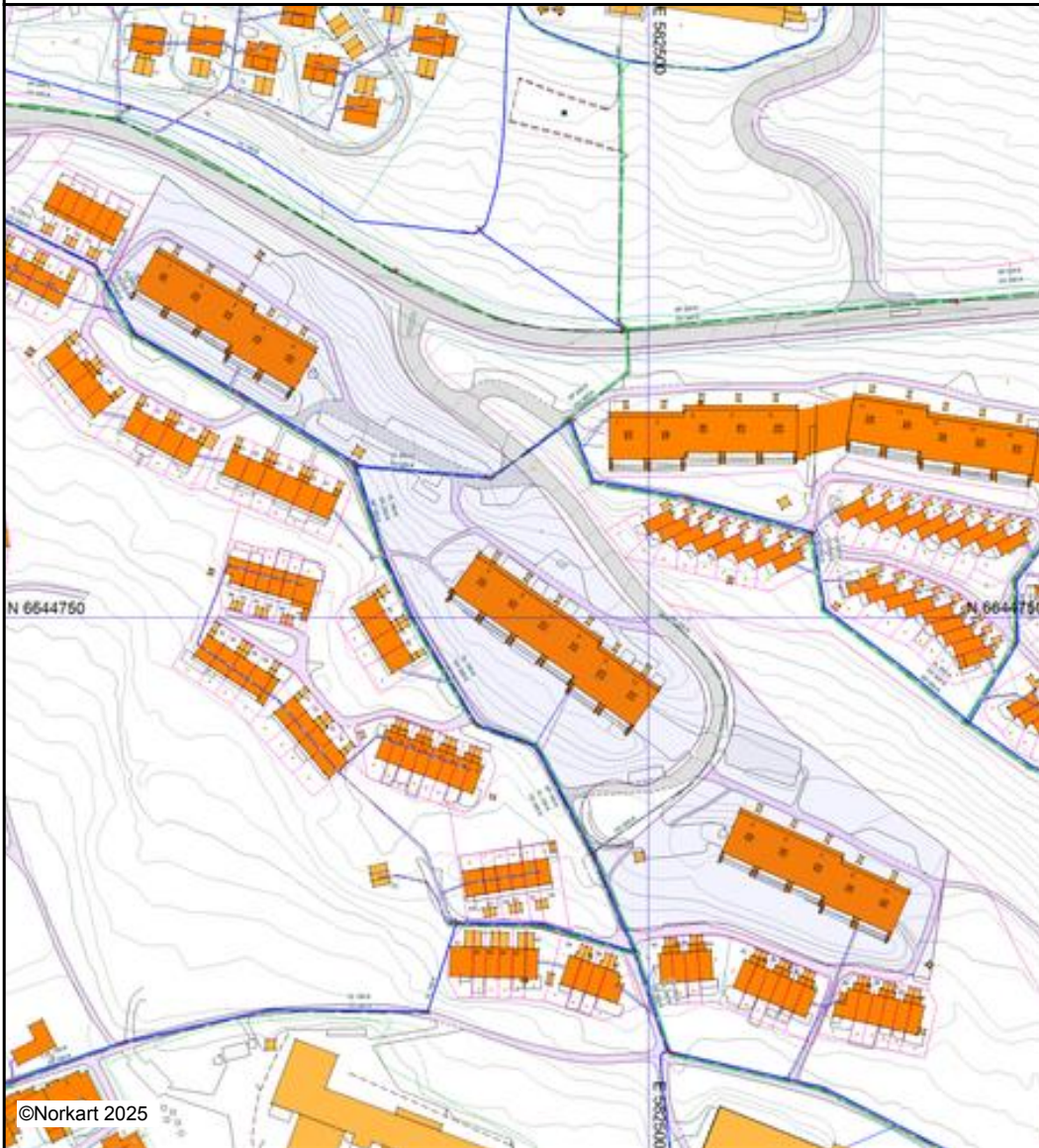


UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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 parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



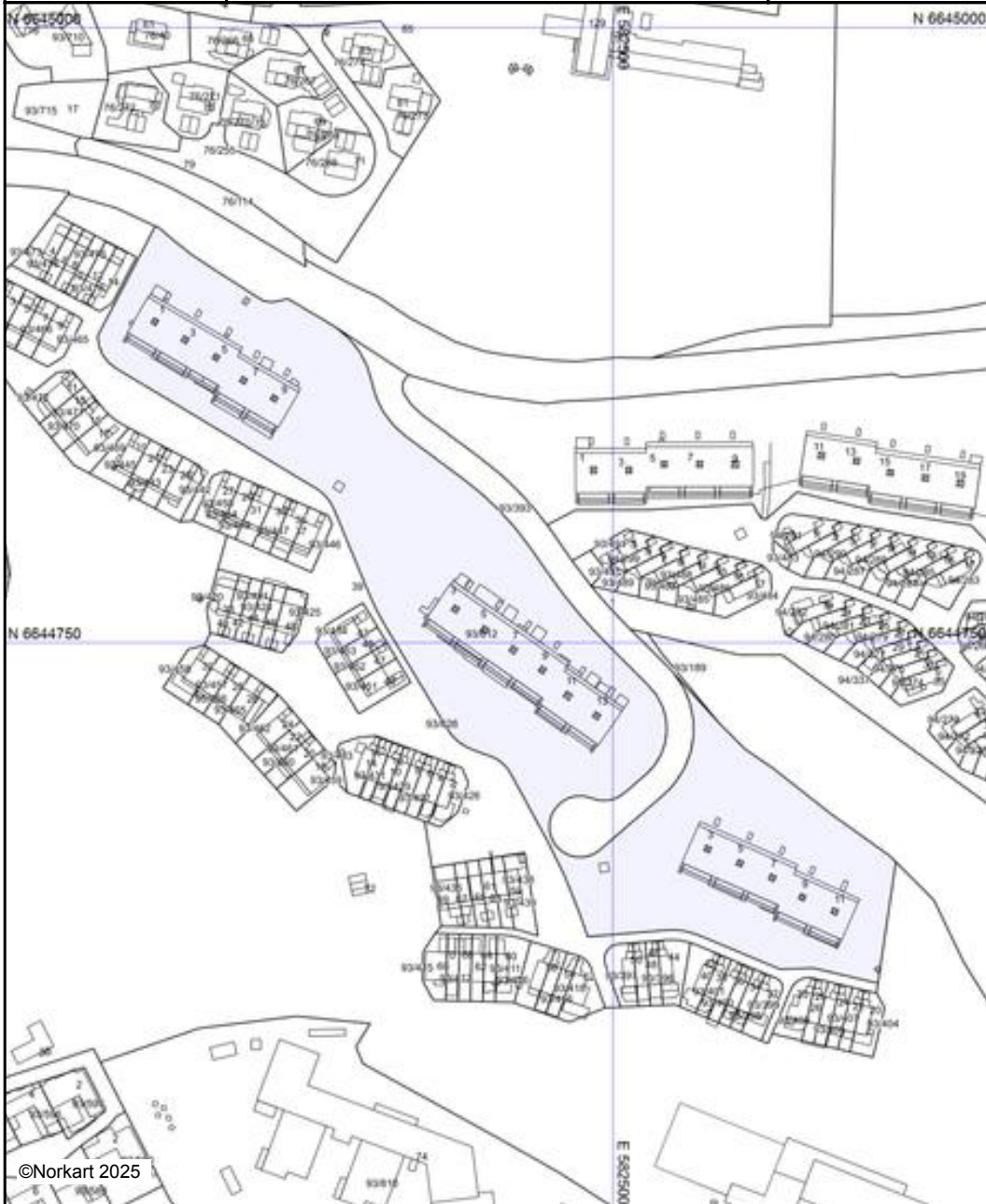
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/612/0/173
Adresse: Baksteplassen 9
Utskriftsdato: 01.10.2025
Målestokk: 1:2500

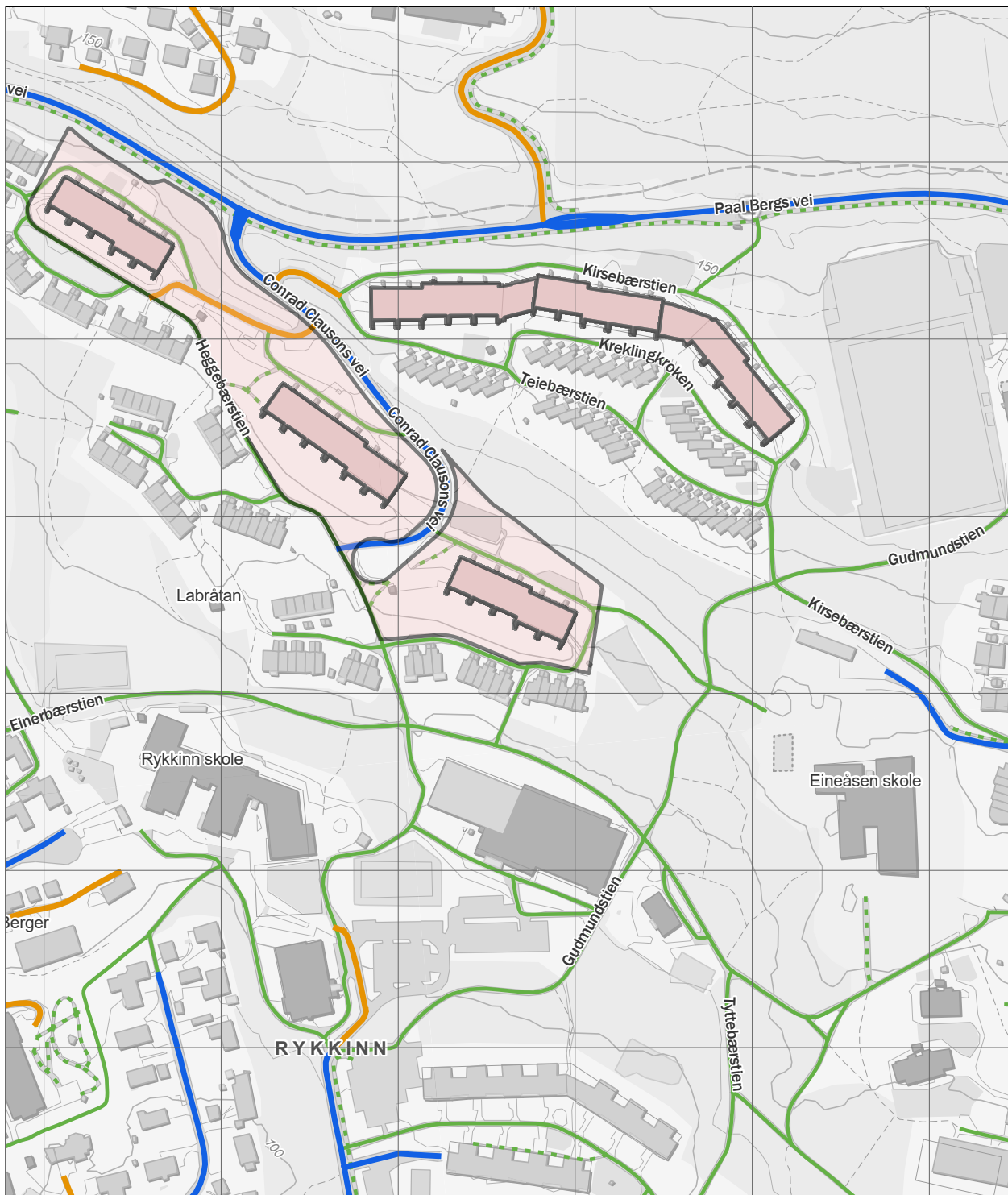


UTM-32



©Norkart 2025

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.



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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	612	Festenr.		Seksjonsnr.	173
Adresse	Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN								

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&kommunennummer=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 25 318 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	612	Festenr.		Seksjonsnr.	173
Adresse	Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	158 145,00 kr
Vann	127 732,53 kr
Sum	285 877,53 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Vann etter areal	15%	3244 m2	41.64	1/1	0 %	135 085,03 kr
Avløp etter areal	15%	3244 m2	48.67	1/1	0 %	157 878,99 kr
					Sum	292 964,02 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	612	Festenr.		Seksjonsnr.	173
Adresse	Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 93/612		
Utskriftsdato	01.10.2025	Antall datasett	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ☑ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger
- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.10.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	612	Festenr.		Seksjonsnr.	173
Adresse	Baksteplassen 9, 1349 RYKKINN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 612, Seksjonsnr 173	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1921 Rykkinn 21
Veiadresse:	Baksteplassen 9, gatenr 2053	Valgkrets:	15 Rykkinn
(fra bruksenhet)	1349 Rykkinn	Kirkesogn:	1060601 Bryn
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.09.1990	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	96/17 040
Arealkilde:				Areal felles tomt:	25 318,0 kvm
Arealmærknad:					

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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	260244	Hertzenberg-Nafstad Harald	1/1	Død

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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3201/93/612	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/93/612/0/1	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/2	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/3	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/4	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/5	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/6	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/7	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/8	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/9	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/10	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/11	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/12	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/13	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/14	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/15	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/16	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/17	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/18	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/19	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/20	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/21	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/22	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/23	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/24	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/25	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/26	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/27	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/28	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/29	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/30	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/31	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/32	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/33	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/34	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/35	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/36	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/37	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/38	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/39	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/40	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/41	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/42	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/43	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/44	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/45	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/46	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/47	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/48	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/49	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/50	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/51	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/52	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/53	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/54	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/55	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/56	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/57	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/58	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/59	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/60	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/61	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/62	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/63	0,0
		Mottaker	3201/93/612/0/64	0,0	

Mottaker	3201/93/612/0/65	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/66	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/67	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/68	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/69	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/70	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/71	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/72	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/73	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/74	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/75	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/76	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/77	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/78	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/79	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/80	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/81	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/82	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/83	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/84	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/85	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/86	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/87	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/88	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/89	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/90	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/91	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/92	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/93	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/94	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/95	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/96	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/97	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/98	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/99	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/100	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/101	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/102	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/103	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/104	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/105	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/106	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/107	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/108	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/109	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/110	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/111	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/112	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/113	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/114	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/115	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/116	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/117	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/118	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/119	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/120	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/121	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/122	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/123	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/124	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/125	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/126	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/127	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/128	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/129	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/130	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/131	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/132	0,0

	Mottaker		3201/93/612/0/133	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/134	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/135	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/136	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/137	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/138	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/139	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/140	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/141	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/142	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/143	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/144	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/145	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/146	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/147	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/148	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/149	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/150	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/151	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/152	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/153	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/154	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/155	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/156	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/157	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/158	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/159	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/160	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/161	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/162	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/163	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/164	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/165	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/166	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/167	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/168	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/169	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/170	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/171	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/172	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/173	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/174	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/175	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/176	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/177	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/178	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/179	0,0	
	Mottaker		3201/93/612/0/180	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/612	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/612/0/1	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/2	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/3	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/4	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/5	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/6	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/7	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/8	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/9	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/10	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/11	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/12	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/13	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/14	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/15	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/16	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/17	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/18	0,0

Mottaker	3201/93/612/0/19	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/20	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/21	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/22	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/23	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/24	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/25	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/26	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/27	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/28	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/29	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/30	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/31	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/32	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/33	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/34	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/35	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/36	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/37	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/38	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/39	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/40	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/41	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/42	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/43	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/44	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/45	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/46	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/47	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/48	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/49	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/50	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/51	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/52	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/53	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/54	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/55	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/56	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/57	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/58	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/59	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/60	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/61	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/62	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/63	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/64	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/65	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/66	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/67	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/68	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/69	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/70	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/71	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/72	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/73	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/74	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/75	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/76	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/77	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/78	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/79	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/80	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/81	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/82	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/83	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/84	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/85	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/86	0,0

Mottaker	3201/93/612/0/87	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/88	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/89	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/90	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/91	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/92	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/93	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/94	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/95	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/96	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/97	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/98	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/99	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/100	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/101	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/102	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/103	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/104	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/105	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/106	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/107	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/108	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/109	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/110	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/111	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/112	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/113	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/114	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/115	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/116	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/117	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/118	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/119	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/120	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/121	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/122	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/123	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/124	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/125	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/126	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/127	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/128	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/129	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/130	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/131	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/132	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/133	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/134	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/135	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/136	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/137	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/138	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/139	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/140	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/141	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/142	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/143	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/144	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/145	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/146	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/147	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/148	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/149	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/150	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/151	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/152	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/153	0,0
Mottaker	3201/93/612/0/154	0,0

			Mottaker	3201/93/612/0/155	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/156	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/157	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/158	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/159	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/160	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/161	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/162	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/163	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/164	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/165	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/166	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/167	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/168	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/169	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/170	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/171	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/172	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/173	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/174	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/175	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/176	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/177	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/178	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/179	0,0
			Mottaker	3201/93/612/0/180	0,0
Seksjonering	Forretning:	28.09.1990	Avgiver	3201/93/612	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/93/612/0/173	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Terrassehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Baksteplassen 9	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 538,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 538,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	30
Bygningsnr:	16133388			Antall etasjer:	3

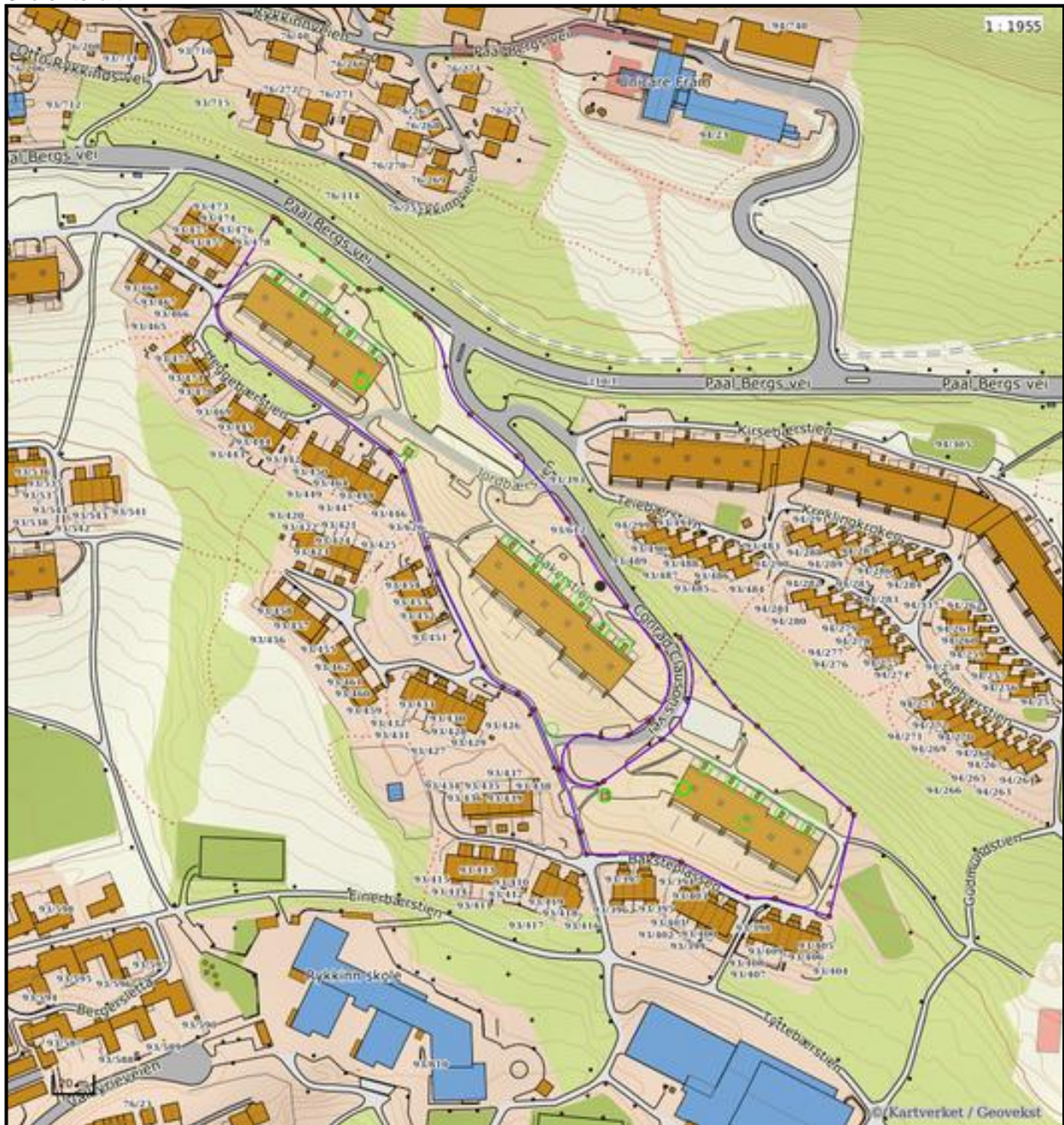
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	10		1 260,0		1 260,0				
H01	10		1 185,0		1 185,0				
H02	10		1 093,0		1 093,0				

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

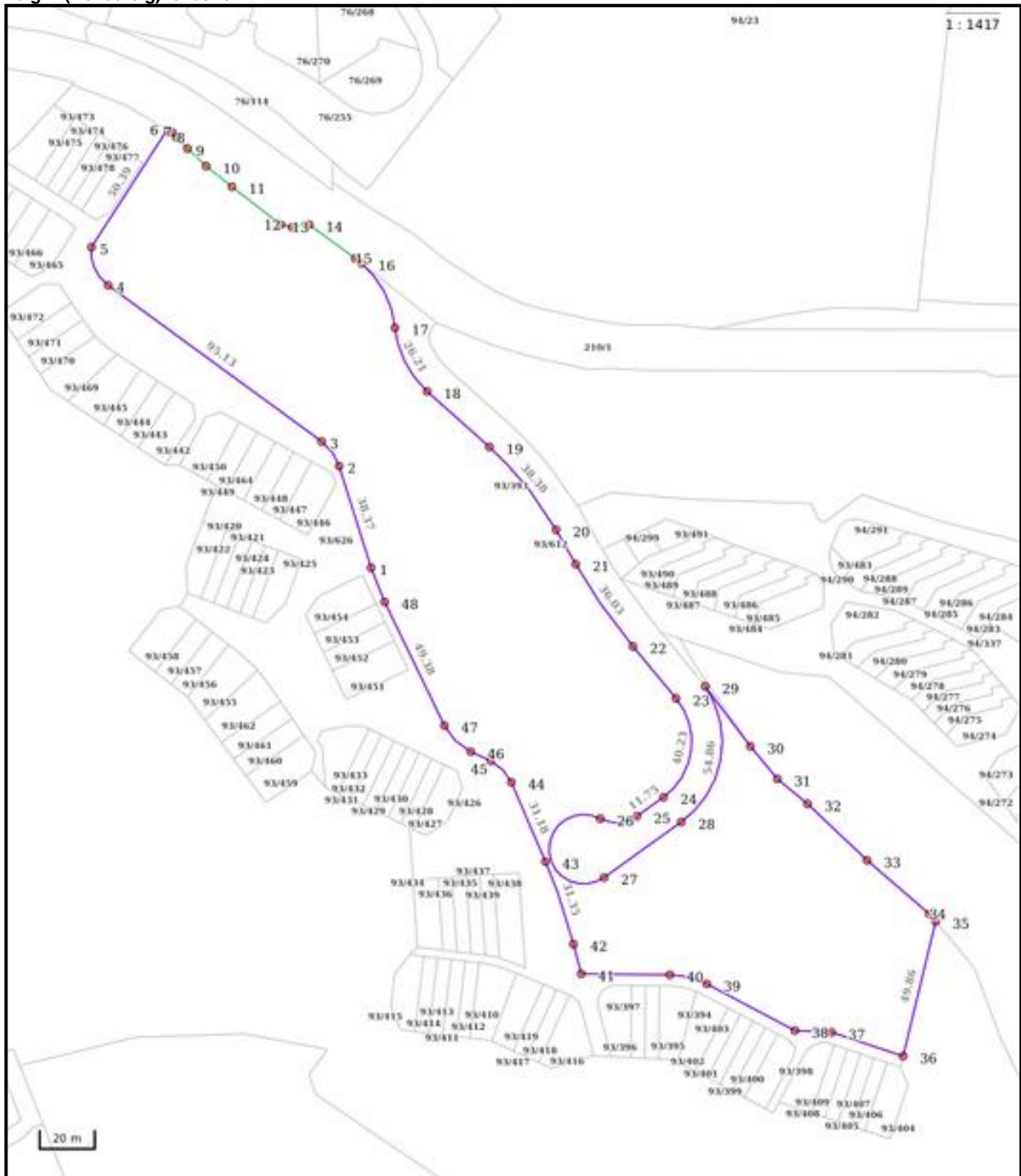
- - Vannkant
- - Veikant

- - - - 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
 - △ Seifrak kulturminne
- se ambita.com/seifrak for targetforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 25 318,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

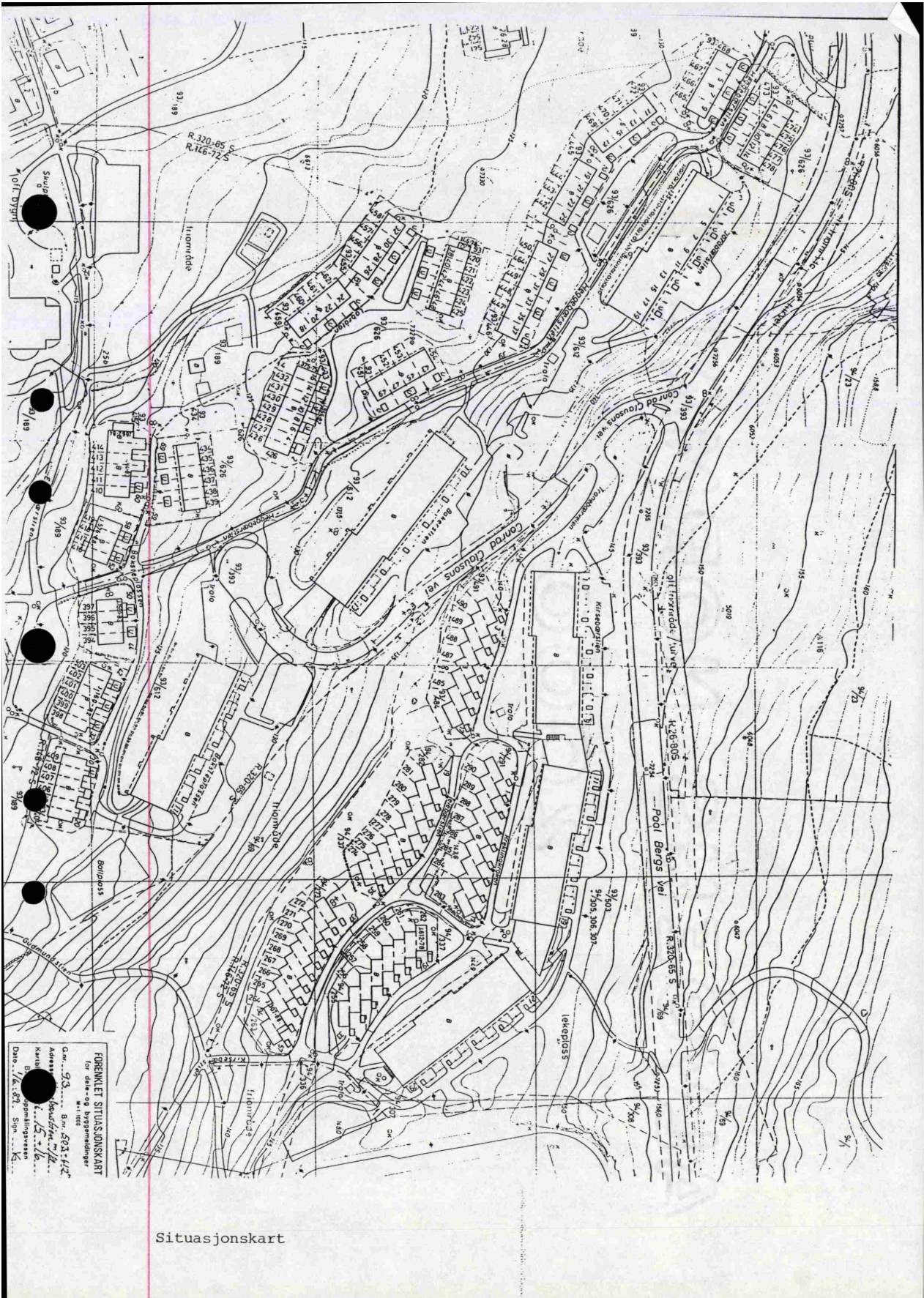
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 768,88	582 401,28	38,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 804,30	582 386,53	11,11m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-17,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 812,57	582 379,39	95,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 861,55	582 297,84	15,67m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 874,63	582 290,56	50,39m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 919,25	582 313,97	1,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 918,44	582 315,72	2,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 916,77	582 317,56	5,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 913,10	582 321,85	9,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 907,43	582 329,08	11,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 900,89	582 339,02	22,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 888,90	582 357,77	4,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 888,30	582 361,79	6,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 889,74	582 367,87	20,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 879,22	582 385,56	2,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 877,69	582 387,91	26,78m	Terrengmålt	13	35,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 855,70	582 402,03	26,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 833,96	582 415,58	30,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 816,02	582 439,68	38,38m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	119,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 788,61	582 466,31	14,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 776,83	582 474,53	36,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-205,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 749,25	582 497,65	24,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 732,10	582 514,79	40,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	24,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 696,26	582 513,49	11,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 688,57	582 504,60	13,93m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 686,52	582 491,54	53,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 665,57	582 494,83	34,20m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 687,95	582 520,69	54,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-35,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 737,34	582 524,84	27,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 644 717,31	582 543,02	15,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

31	6 644 706,49	582 553,78	14,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 644 698,53	582 565,40	29,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 644 680,29	582 588,52	29,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 644 663,11	582 612,57	3,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 644 660,58	582 615,11	49,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 644 611,26	582 607,81	27,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 644 617,47	582 581,38	13,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 644 616,93	582 568,16	35,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 644 630,73	582 535,18	13,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-29,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 644 632,87	582 521,59	31,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 644 630,23	582 489,81	11,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 644 640,65	582 486,12	31,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-200,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 644 669,26	582 473,37	31,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 644 696,66	582 458,48	10,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 644 703,59	582 450,42	7,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 644 706,31	582 442,96	13,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 644 714,80	582 432,65	49,38m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 644 757,13	582 407,22	13,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	90,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

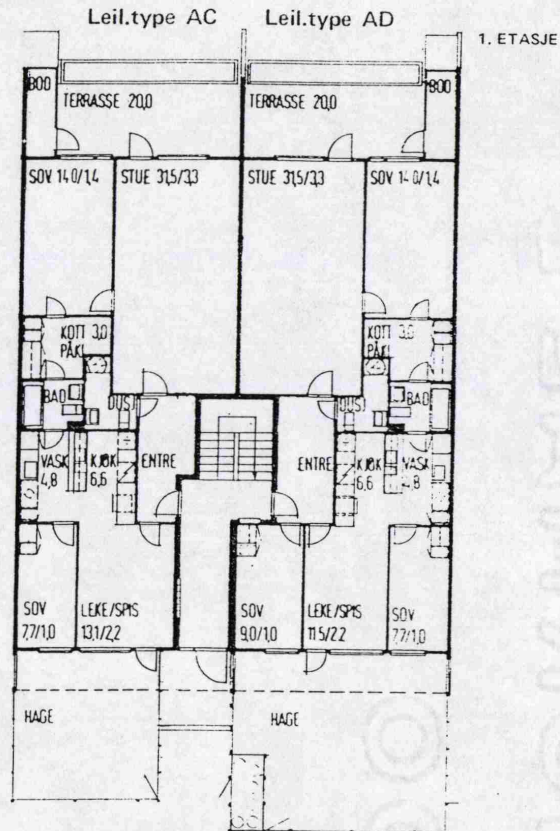
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



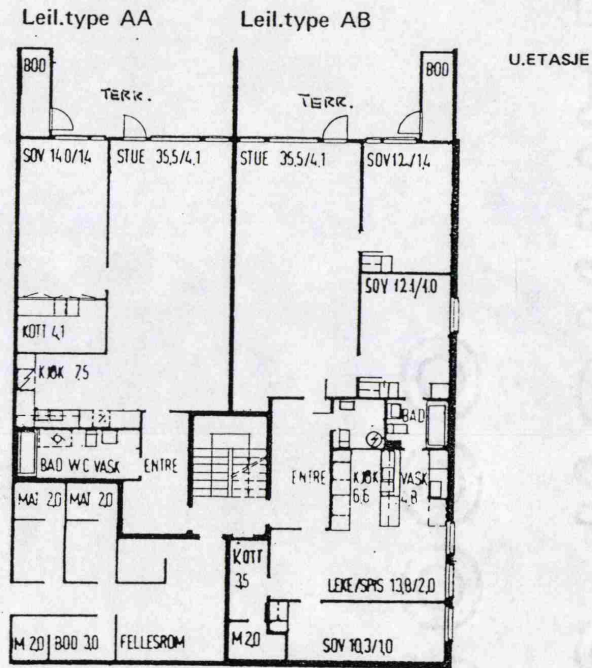
LØKKEN BOLIGSAMLEIE



LEIL.TYPER AC : NETTO AREAL 98 M², OMFATTER FØLGENDE SNR :
 3, 9, 15, 21, 27, 33, 39, 45, 51, 57, 63, 69, 75, 81, 87, 93, 99,
 105, 111, 117, 123, 129, 135, 141, 147, 153, 159, 165, 171, 177.

LEIL.TYPER AD : NETTO AREAL 105 M², OMFATTER FØLGENDE SNR :
 4, 10, 16, 22, 28, 34, 40, 46, 52, 58, 64, 70, 76, 82, 88, 94, 100,
 106, 112, 118, 124, 130, 136, 142, 148, 154, 160, 166, 172, 178.

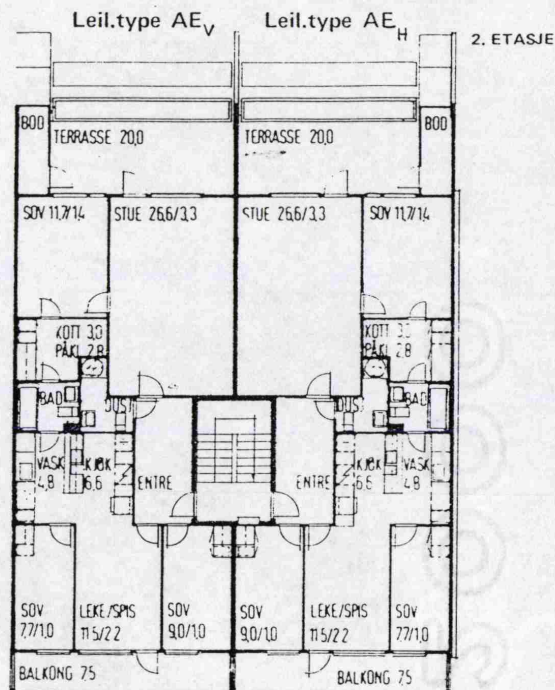
LØKKEN BOLIG SAMEIE



LEIL.TYPE AA: NETTO AREAL 81 M², OMFATTER FØLGENDE SHR:
 1, 7, 8, 13, 14, 19, 20, 26, 31, 32, 37, 38, 43, 44, 50, 55, 61, 62,
 67, 68, 73, 74, 80, 85, 91, 92, 97, 98, 103, 104, 110, 115,
 121, 122, 127, 128, 133, 134, 139, 140, 146, 151, 157, 158,
 163, 164, 169, 170, 176

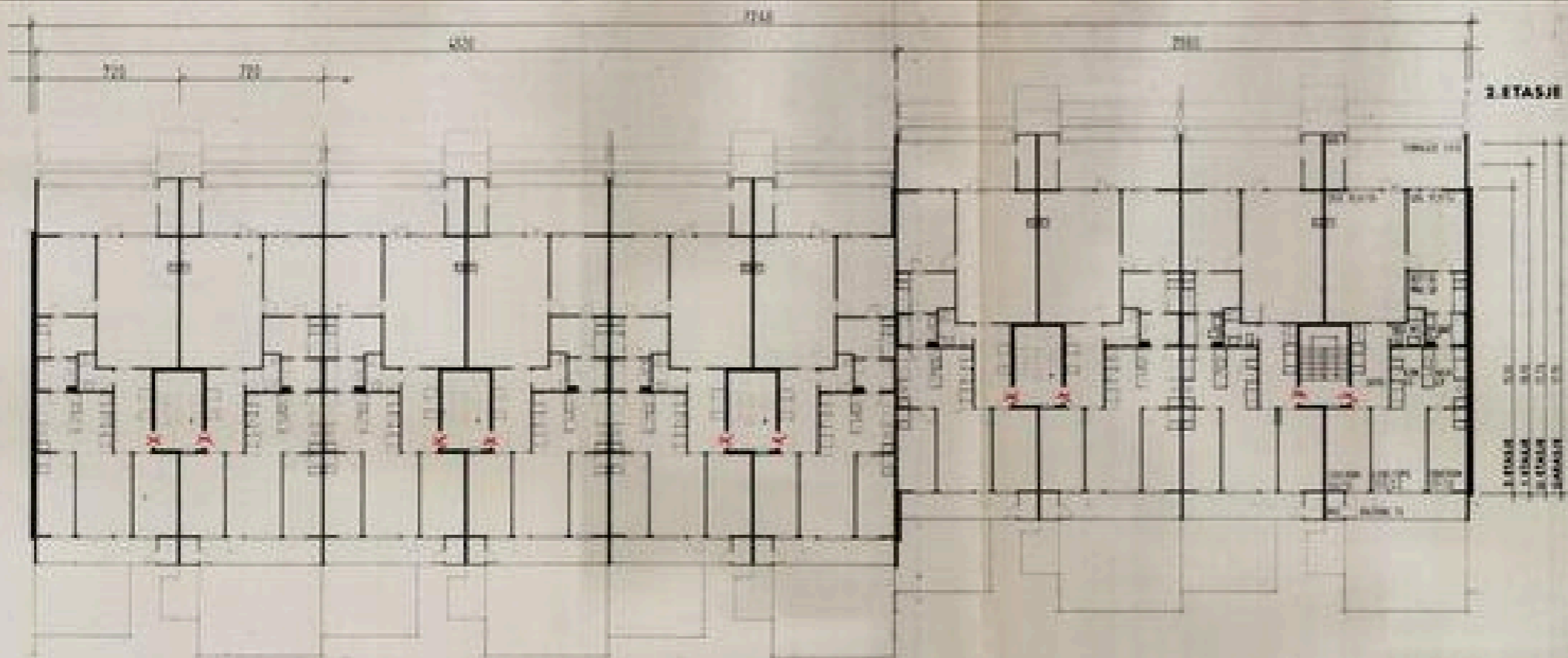
LEIL.TYPE AB: NETTO AREAL 111 M², OMFATTER FØLGENDE SHR:
 2, 25, 41, 56, 79, 86, 109, 116, 145, 152, 175

LØKKEN BOLIGSAMEIE



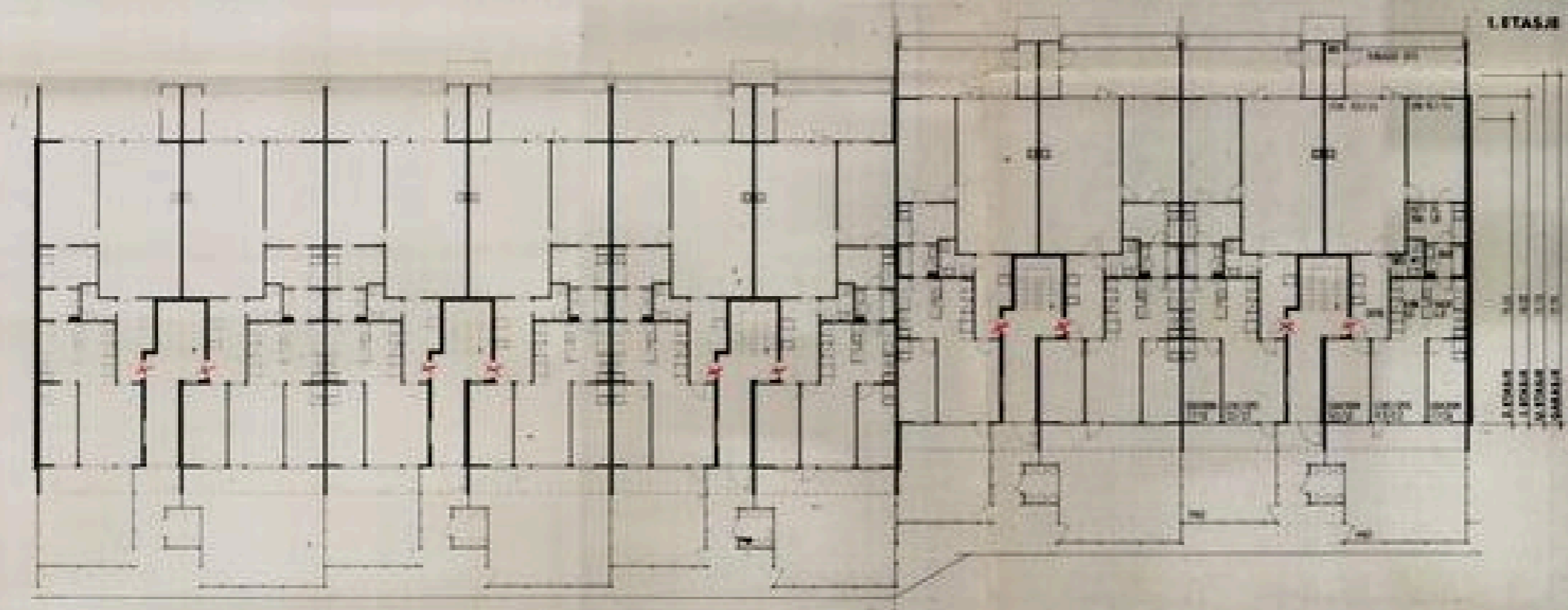
LEIL.TYPE AE_H HAR INNGANG TIL HØYRE FRA TRAPPEROM,
HAR NETTO AREAL 96 M²,
OMFATTER FØLGENDE SNR:
5, 11, 17, 23, 29, 35, 41, 47, 53, 59, 65, 71, 77, 83, 89, 95, 101,
107, 113, 119, 125, 131, 137, 143, 149, 155, 161, 167, 173, 179

LEIL.TYPE AE_V HAR INNGANG TIL VENSTRE FRA TRAPPEROM,
HAR NETTO AREAL 96 M²,
OMFATTER FØLGENDE SNR:
6, 12, 18, 24, 30, 36, 42, 48, 54, 60, 66, 72, 78, 84, 90, 96, 102,
108, 114, 120, 126, 132, 138, 144, 150, 156, 162, 168, 174, 180



2 ETASJE

- 1. DØR
- 2. FENESTRE
- 3. VEGGER
- 4. TAK
- 5. GULV



1 ETASJE

- 1. DØR
- 2. FENESTRE
- 3. VEGGER
- 4. TAK
- 5. GULV



Bostum Holmås

BRUK - 100
107

BRUK - 100
107

~~BRUK - 100~~
107

BOSTUM
26 AUG 1971

**RYKKINN
FELT K
BLOKK NR 1**

TH 31 G
TERRASSEHUS
PLANER
1. OG 2. ET.

12L-K-0-07 A

JB

1:200 19.8.71

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/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. Brannslukningsapparat, 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.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Baksteplassen 9 1349 RYKKINN
 Matrikkel: Gnr 93, bnr 612, snr 173 (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

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.

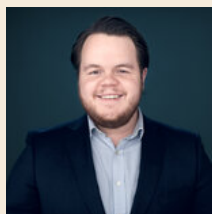
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Haakon Telle Bø

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757