NORDVIK

# Solbergbekken 82

3 soverom | 112 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Solbergbekken 82

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 33 | Nabolagsprofil |
| 35 | Tilstandsrapport |
| 50 | Egenerklæringsskjema |
| 57 | Andre vedlegg |
| 101 | Vedlegg |
| 104 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 107 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 108 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 05.01.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys topp/endeleilighet m/ 2 balkonger | Gode solforhold og hyggelig utsikt | Garasjeplass | Skjermet og rolig område

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 950 000,-** |
| Omkostninger | **156 750,-** |
| Totalpris | **6 372 521,-** |
| Fellesgjeld | **265 771,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 871,-** |
| BRA-i | **112 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1990** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Solbergbekken 82 - Her bor du i et hyggelig og ettertraktet område med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samt umiddelbar tilgang til fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Leiligheten oppleves som meget privat med nydelig utsikt mot frodig grøntarealer.  Boligen ligger i et barnevennlig område med kort vei til friarealer, lekeplasser, barnehage og barneskole. Boligen har to balkonger med utgang fra stue og kjøkken.

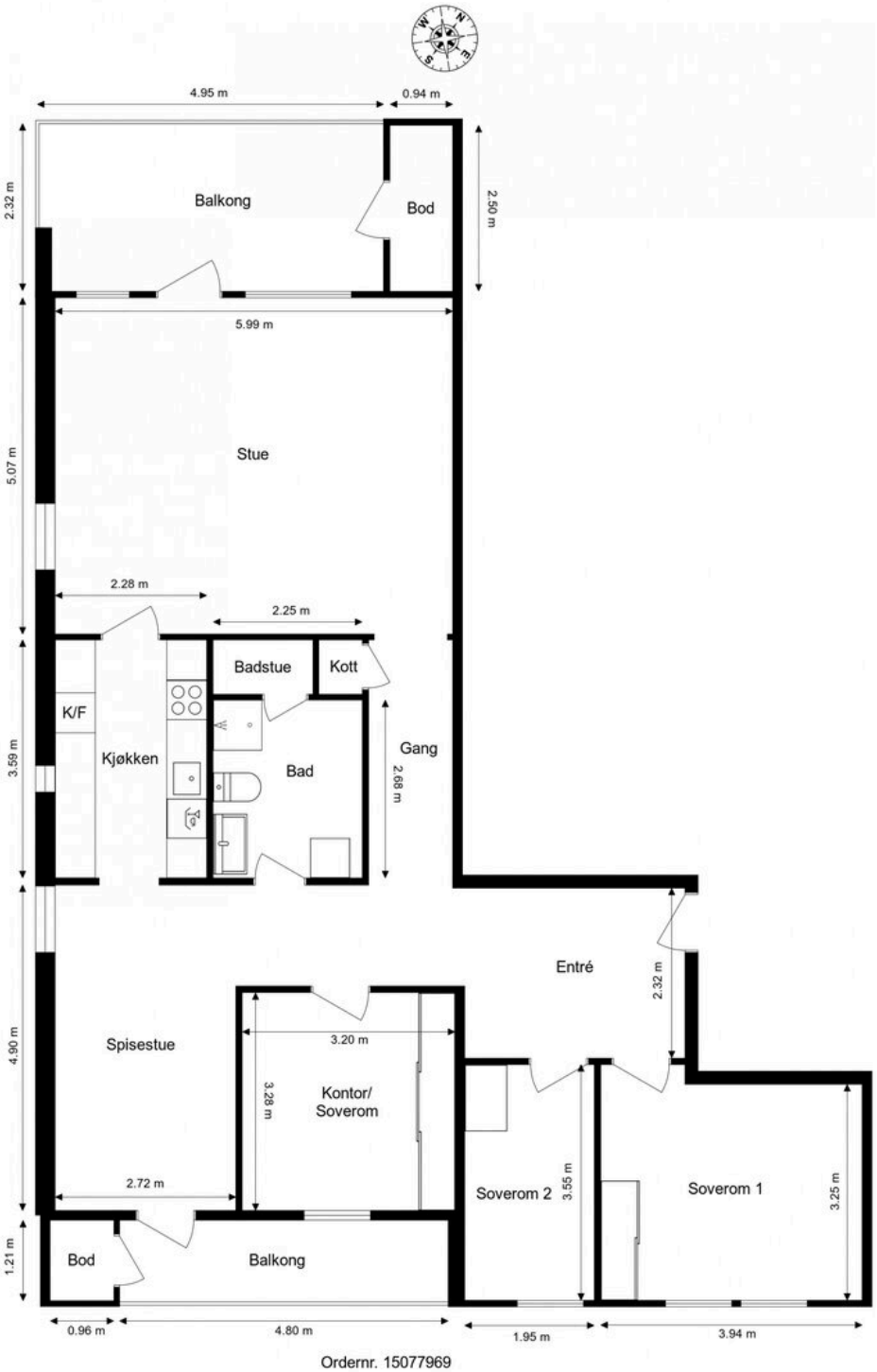
Kort fortalt:
To solrike balkonger
God intern beliggenhet
Arealeffektiv planløsning
God lagringsplass med 3 boder
Garasjeplass med mulighet for el-billader
Rolig bomiljø
Veldrevet og solid sameie
Nær barnehage og skole
Kun 5 min med bil til Sandvika sentrum
Kort avstand til nærbutikk, buss og t-bane

Velkommen til visning

# Planløsning

**-2. Etasje**
Total BRA: 6 kvm

## Solbergbekken 82, 1337 SANDVIKA
### Leilighet - 3.etasje




Ordernr. 15077969

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.






Siegfried Lenz - Forbilder
MATLERE






















THE AU JASMIN
pukka














FESTSPILLENE I BERGEN
Bergen International Festival












68





Gjesteparkeringsplasser mellom blokkene.



Lillehagen barnehage i umiddelbar nærhet.

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
45-0119/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Solbergbekken 82, 1337 SANDVIKA
Gnr 5, bnr 119, snr 68 i Bærum kommune

**Selgere**
Morten Hassel
Hanne Margrethe Hassel

**Kjøpesum og omkostninger**
5 950 000,- (Prisantydning)
265 771,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 215 771,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
155 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 372 521,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 385 221,- (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**
1990

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, bad, badstue og kott.
BRA-e: 3 kvm. To boder
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 18 kvm. To balkonger

-2. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod bak biloppstillingsplass
Total BRA: 6 kvm.

**Innhold**
Leiligheten går over ett plan og inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, bad, badstue og bod.

Garasjeplass.

Ellers disponerer leiligheten 3 boder.

**Standard**
Leiligheten rom for rom:

Entrè:
Lys og innbydende entrè som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entrèen har god plass til oppheng av yttertøy, skohyller e.l.

Stue:
Leiligheten har en lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV-benk, spisebord e.l. Den store stuen skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Her er det rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig solrik balkong. Balkongen skaper en fin

forlengelse av stuen på sommerstid.

Kjøkken:
Kjøkken med åpning mot spisestue. Kjøkkenet er innredet med integrert komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

Bad:
Bad med nyere dusjkar og vask og tilkomst til badstue. Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger med opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg.

Soverom:
Leiligheten har 3 soverom. På hovedsoverommet er det god plass dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Alle soverommene har praktiske skyvedørsgarderober.

**Parkering**
Leiligheten disponerer garasjesplass nr. 68. Mulighet for installering av lader.

Ellers er det godt med biloppstillingsplasser på sameiets tomt.

Biloppstillingsplassen er vedtektsfestet.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Tak - Membranekspressen. Fasade - Pusset opp av Selvaag prosjekt i 2017. Terrasse
- Fornyet og flislagt av Selvaag prosjekt i 2017. Garasje - Byttet himling Selvaag prosjekt 2018.

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

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

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ikke aktuelt i 2009.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? TT Elektro - Diverse feilsøkninger og utbedringer - 2009

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Alt ligger tilrette for installering

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NRC Group. Renset avløp på bad og kjøkken ca. 2023.

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

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?
Ja

Beskriv: Jordingsproblemer i entreen og i boden på verandaen,-utbedret i 2009.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Sprekk i murveggen i oppgangen.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja - Beskriv: Lekkasje i varmtvannsbereder på kjøkkenet. Ny bereder med vannlås installert og ny parkett lagt i spisestue og
kjøkkenavd. ca 2016.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har hatt forekomster av maur. Har ikke hatt problemer med dette etter at Veggdyrkontrollen var her og også etter at ytterveggen ble revet og fikk ny kledning ifm oppussing av sameiet.

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

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

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Anticimex av 12.12.25 foreligger.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport av 12.12.25.
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?
Ja
Beskriv: Husleien økte med 10% pr 01.01.26 grunnet fremtidige utbedringer i sameiet.

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

**Bygningssakkyndig**
Anticimex AS

**Byggemåte**

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
- Vannrør: Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
- Innredning:  Det registreres noe svelleskader på innside av underskap under oppvaskkum. Det registreres stedvis overflateslitasje i overflatebehandling på fronter. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
- Overflater vegger: Det registreres ufagmessig utførelse ved fuger med materiale på fuger som gjør at riss/sprekker vil være vanskelig å avdekke. Det registreres løsnet fug over vask. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Overflater gulv: Det registreres stedvis avskalling på fliser og en sprukken gulvflis ved toalett.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Eventuelt tettesjikt er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet
- Fallforhold (gulv):  Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
- Helhetsvurdering badstue: Badstue er vurdert å være innredet i etterkant av byggeår ved ukjent årstall. Det kan ikke verifiseres om oppbygning av konstruksjonen er korrekt. Det er økt risiko for skader ved feil oppbygning, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Nærmere undersøkelser bør vurderes utført av personell med spesialkompetanse.
- Skjevhetsmåling etasjeskiller: Det er registrert målbare og merkbare skjevheter i leiligheten. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Oppfølging av med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.
- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrørene av kobber i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved.
- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det er registrert følgende avvik:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.
- Vinduer: Gjelder vinduer som er fra byggeår er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling kan vurderes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
- Dører: Ytterdører er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling kan vurderes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.
- Helhetsvurdering yttertak: Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst under befaringstidspunktet, med de begrensninger som dette medfører. Taket har en ukjent alder/tilstand. TG2 settes for å belyse kostnads og skaderisikoen som følge av innvendig avdekkede symptomer ved bad i himling. Nærmere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Stakeluke: Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert

**Innbo og løsøre**
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.

- Ingen lamper følger utenom de i badstue, bad og kjøkken
-.Ved interesse kan kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr følge med.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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**
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med elektrisitet.
- Gulvvarme på bad.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 871,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-TV, garasje, renter og avdrag fellesgjeld, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, trappevask og øvrig drift av sameiet.

Fordeling av fellesutgiftene foreligger ikke fra forretningsfører.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

**Andre utgifter**
Selger opplyser at de ikke har øvrige kostnader knyttet til boligen utover felleskostnader, strøm og innboforsikring.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 833 021,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 332 082,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Solbergbekken Boligsameie, orgnr. 975564371

**Om sameiet**
Sameiets navn er Solbergbekken Boligsameie med org.nr.: 975564371 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 96 seksjoner.
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dugnad må påregnes.

Kommende utbedringer:
- Verandadører og vinduer
- Inngangsdører til leilighetene
- Utvendig vask av blokkene

Felleskostnadene økte 10% fra 01.01.26 som følge av dette.

I følge styreleder den 19.12.2025 er det ingen andre kjente planer fremover.

En oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
- Styret har engasjert OBOS prosjekt og har mottatt en vedlikeholdsplan.
- Styret har asfaltert garasjene i nr 80 og 82
- Styret har skiftet 7 inngangsdører i 2024

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 265 771,-pr. 01.12.2025
Avdrag: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208049615
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 20 913 293,00 pr. 01.12.2025
Andel saldo: 265 771,23 pr. 01.12.2025
Innfrielsesdato: 30.10.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfrihet: Nei

Sameiet har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for seksjonseierne å betale ned sin andel av

fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 26 121,- pr. 31.12.2024

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 299 881,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 188 096,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Jf. husordensregler.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81464842

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 20 753 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten ligger høyt og fritt i 3. etasje i meget rolig boligområdet med flott utsikt over nærområdets grønne arealer. Området er bilfritt og meget barnevennlig. Eiendommen ligger i fredelige og landlige omgivelser mellom Sandvika og Haslum.  Meget trivelig og skjermet boligområde innerst i blindvei. Samtidig sentralt, med offentlig kommunikasjon, skole og barnehage i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til bussforbindelse i Solbergveien og gangavstand til T-bane fra Avløs stasjon. Kort vei til nærbutikk og få minutters kjøring til Sandvika sentrum med alt man kan ønske seg av forretninger og servicetilbud. Her finnes i tillegg kino, kulturhus, kaféer og flere hyggelige restauranter.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.09.1990.

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 foreligger også ferdigattest på fasadeendring datert 21.09.2018.

Avvik mot byggemeldte tegninger:
- Badstue var opprinnelig byggemeldt som et kott. Dette er ikke bruksendret. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan Solberg Gård (1986008).

Saker i området:
- Ingen kjente pr. 19.12.2025

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

**Boplikt**
Det er ikke boplikt på eiendommen.

**Odelsrett**
Det er ikke odel 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:

3201/5/119/68:
02.05.1990 - Dokumentnr: 14374 - Erklæring/avtale
Bruksrett til garasje- og biloppstillingsplasser.
Plikt til medlemskap i Solberg Boligsameie. Rett for Bærum
kommune til å ha div.ledninger over d.e. med best.om adkomst
og vedlikehold m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

25.10.1989 - Dokumentnr: 36946 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/7354
EIENDOMMEN ER SEKSJONERT SAMMEN MED BNR. 120
OG OPPDELT I 96 SEKSJONER

05.01.2005 - Dokumentnr: 139 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1401731 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:5 Bnr:119 Snr:68

01.01.2024 - Dokumentnr: 17407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:5 Bnr:119 Snr:68

**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.

Ved interesse kan kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr følge med.
Hvilke fastmonterte gjenstander medfølger ikke handelen: Ingen lamper følger med utenom de i badstue, bad og kjøkken.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

**Andre forsikringer**
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 657,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 143 965,- 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 9. januar 2026

**Megler**
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

**Meglerforetaket**
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

**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).

# Solbergbekken 82

Nabolaget Løkeberg/Blomsterkroken - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Løkeberg skole (1-7 kl.)** | **9 min** |
| 502 elever, 23 klasser | 0.8 km |
| **Blommenholm skole (1-7 kl.)** | **19 min** |
| 306 elever, 14 klasser | 1.6 km |
| **Evje skole (1-7 kl.)** | **5 min** |
| 335 elever, 24 klasser | 2.2 km |
| **Gjettum skole (8-10 kl.)** | **15 min** |
| 329 elever, 24 klasser | 1.1 km |
| **Norges Realfagsungdomsskole Sa...** | **18 min** |
| 192 elever, 13 klasser | 1.7 km |
| **Valler videregående skole** | **16 min** |
| 486 elever, 18 klasser | 1.4 km |
| **Dønski videregående skole** | **7 min** |
| 550 elever, 29 klasser | 3.2 km |

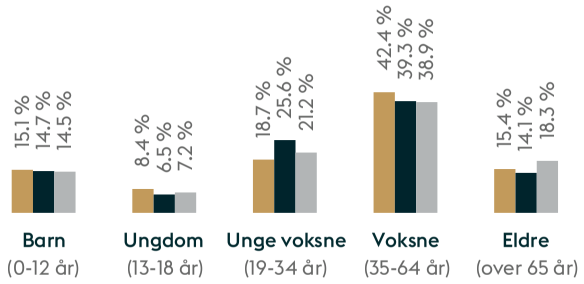
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Solbergbekken** | **1 min** |
| Linje 211 | 0.1 km |
| **Avløs** | **17 min** |
| Linje 2, 3, 5 | 1.4 km |
| **Blommenholm stasjon** | **23 min** |
| Linje L1 | 1.9 km |
| **Oslo S** | **22 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 16.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | **52 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lillehagen barnehage (1-5 år)** | **3 min** |
| 92 barn | 0.2 km |
| **Gjettumkollen barnehage (1-5 å...** | **15 min** |
| 99 barn | 1.2 km |
| **Epleskogen barnehage (1-5 år)** | **17 min** |
| 53 barn | 1.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Løkeberg/Blomsterkroken | 1 150 | 464 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Solberg ballplass | 7 min |
| Løkeberg skole Gymnastikksal | 10 min |
| Friskis & Svettis | 16 min |
| Gnist Gjettum | 18 min |

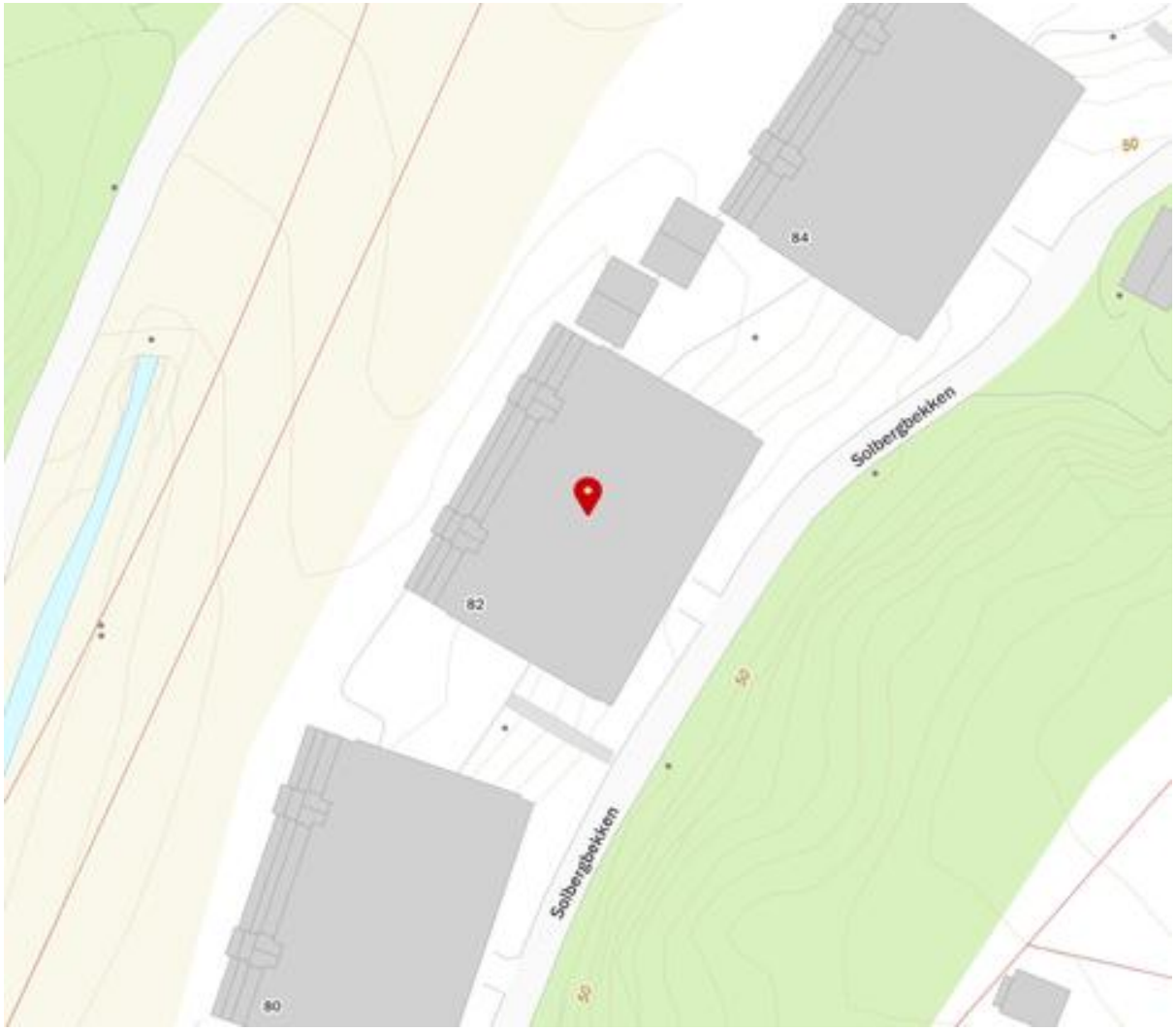
*«Jeg liker meg her fordi det er gode omgivelser, veldig rolig, lite stress men samtidig bare 25 minutter unna Oslo Sentrum»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100




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

levert av Anticimex AS

Solbergbekken 82
1337 SANDVIKA
Gnr./Bnr.: 5/119
Seksjonsnr. : 68
Bærum kommune

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 121 m²

Totalt bruksareal (BRA): 121 m²

## Befaring

Befaringsdato: 12.12.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Anticimex

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 12.12.2025 |
| Referansenummer | 15077969 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 45-0119/25 |
| Hjemmelshaver/selger | MORTEN HASSEL/HANNE MARGRETHE HASSEL |
| Bygningssakkyndig inspektør | John O. Ljungblom |
| Tilstede på befaringen | Morten Hassel/Hanne Margrethe Hassel |
| Utvendige snødekte flater | Ja |
| Utetemperatur | 4 °C |
| Rapportdato | 17.12.2025 09:12 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Solbergbekken 82 |
| Postnummer/sted | 1337 SANDVIKA |
| Kommune | 3201 - Bærum |
| Gnr./Bnr.: | 5/119 |
| Seksjonsnr. | 68 |
| Tomt | Eiet tomt: 20753 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 1990 | | |

## Byggemåte

Selveierleilighet i Solbergbekken Boligsameie beliggende i Sandvika, Bærum Kommune. Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internstier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt 2 underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av tre og betongkonstruksjoner konstruksjoner som er utvendig kledd med i hovedsak liggende og stående trekledning. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2017 mot sørvest. Vinduer og balkongdører med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår i øvrige deler av leiligheten. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, to soverom, kontor/soverom, bad, badstue og kott. Utgang fra stue og kjøkken balkonger.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med bakenforliggende uisolert bod ved 2.e underetasje i felles parkeringsanlegg.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad




TG 1 i orden




TG 2 Alder, slitasje, skader mv.




TG 3 Strakstiltak nødvendig




TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad med tilkomst fra gang | | Ventilasjon | 8 | |
| | | Vannrør | 8 | |
| | | Overflater vegger | 8 | |
| | | Overflater gulv | 8 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 8 | |
| | | Fallforhold (gulv) | 8 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 8 | |
| Kjøkken | | Vannrør | 9 | |
| | | Innredning | 9 | |
| | | Avløpsrør | 9 | |
| Badstue med tilkomst fra bad | | Helhetsvurdering | 9 | |
| Etasjeskiller - 3.etasje | | Skjevhetsmåling | 10 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 10 | |
| | | Hovedstoppekran | 10 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11 | |
| Dører og vinduer | | Vinduer | 11 | |
| | | Dører | 11 | |
| Yttertak | | Helhetsvurdering | 11 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3.etasje | 112 | 3 | | 115 | 18 |
| | Entré, gang, stue, kjøkken, spisestue, to soverom, kontor/soverom, bad, badstue og kott | To boder | | | To balkonger. |
| 2.e underetasje | | 6 | | 6 | |
| | | Bod bak biloppstillingsplass | | | |
| SUM | 112 | 9 | | 121 | 18 |
| | **Total bruksareal: 121 m²** | | | | |

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong oppmålt til 12m2 (TBA), videre adkomst til bod oppmålt til 2m2 (BRA-e).

Utgang fra spisestue til sørøstvendt balkong oppmålt til 6m2 (TBA) videre adkomst til bod oppmålt til 1m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med bakenforliggende uisolert bod oppmålt til 6m2 (BRA-e) beliggende i bygningens 2.e underetasje. Kjøreadkomst via asfalterte fellesarealer og elektrisk port. Utvendig gangadkomst via trapp.

Leiligheten inneholder 111m2 P-ROM og 1m2 S-ROM. S-Rom er innvendig kott.

# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra gang

Bad vurdert til å være fra byggeår med nyere dusjkar og vask. Videre tilkomst til badstue fra bad. Badet har: Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Dusjkar med dusjdører på skinne ved hjørne. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1

### Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | |
|---|---|
| Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 19,9 %, temperatur 24,3 grader C og duggpunkt grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |

### TG 2

| | |
|---|---|
| Ventilasjon | Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
| Vannrør | Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
| Overflater vegger | Det registreres ufagmessig utførelse ved fuger med materiale på fuger som gjør at riss/sprekker vil være vanskelig å avdekke. Det registreres løsnet fug over vask. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov. |
| Overflater gulv | Det registreres stedvis avskalling på fliser og en sprukken gulvflis ved toalett. Oppgraderinger bør påregnes ved behov. |
| Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det kan ikke verifiseres at det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater og gulvflater. Eventuelt tettesjikt er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet. |
| Fallforhold (gulv) | Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkat. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.<br><br>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
| Avløpsrør (ink. sluk) | Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |

## Kjøkken

Kjøkken med åpning mot spisestue. Parkettgulv. Slett malt himling. Vegger med malt strietapet, tapet og brystpanel. Kjøkkeninnredning fra varierende årstall. Profilerte malte fronter og et overskap med innfelt glassfelt. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Malt strietapet over benk. Nedfelt induksjonsplatetopp. Integrerte komfyr under benk. Frittstående kjøleskap med frysedel. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator mellom overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper ved varmtvannsbereder fra omkring 2019 ihht opplysninger fra selger. (Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet)

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet

| | | |
|---|---|---|
| | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. |
| TG 2 | Vannrør | Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
| | Innredning | TG2 gjelder: Det registreres noe svelleskader på innside av underskap under oppvaskkum. Det registreres stedvis overflateslitasje i overflatebehandling på fronter. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak. |
| | Avløpsrør | Avløpsrør og sluk har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett belegg ved soverom 2 og kontor. Veggflater med slette malte flater, malt strietapet og tapet. Himlingsflater med slette malte flater. Skyvedørsgarderobe ved soverommene og kontor/soverom. Profilerte malte innerdører og dør med innfelt glassfelt mellom kjøkken og stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| | Overflater gulv | Noe overflateslitasje registrert. Gulv ved entré er skjøtet på og har innfellt gulv med kappet kant. |

## Badstue med tilkomst fra bad

Badstu med tilkomst fra bad fra ukjent årstall.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Badstue er vurdert å være innredet i etterkant av byggeår ved ukjent årstall. Det kan ikke verifiseres om oppbygning av konstruksjonen er korrekt. Det er økt risiko for skader ved feil oppbygning, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Se kommentar himling bad og yttertak. Nærmere undersøkelser bør vurderes utført av personell med spesialkompetanse. |

## Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang mot entré og stue.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Skjevhetsmåling | Det er registrert målbare og merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved gang mot entré var 10mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 4 meter var 20mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved stue var 10mm.<br><br>Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Oppfølging av med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak. |

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper ved varmtvannsbereder fra omkring 2019 ihht opplysninger fra selger. (Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet). Stoppekran plassert på tilførselrør ved badstue bak inspeksjonsluke. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse fra omkring 2019 ihht opplysninger fra selger. (Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet). Oppvarming med elektrisitet.

TG 1

**Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | TG2 gjelder: Vannrørene av kobber i bygningen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved. |
| | Hovedstoppekran | Stoppekranen er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
| TGIU | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget og det er registrert følgende avvik:<br><br>-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).<br><br>Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres. |

## Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2017 mot sørvest. Vinduer og balkongdører med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår i øvrige deler av leiligheten.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer | TG2 gjelder vinduer som er fra byggeår er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling kan vurderes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |
| | Dører | Ytterdører er av eldre dato og oppgraderinger/ overflatebehandling kan vurderes ved behov. Det bør forventes høyere varmetap og lydgjennomtrenging fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |

## Yttertak

I hovedsak flatt takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst under befaringstidspunktet, med de begrensninger som dette medfører. Taket har en ukjent alder/tilstand. TG2 settes for å belyse kostnads og skaderisikoen som følge av innvendig avdekkede symtomer ved bad i himling. Nærmere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger. |

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue til sørøstvendt balkong. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde 1,02 meter. Stikkontakt og utebelysning. Gulv av betong med belegg. Videre tilkomst til utvendig uisolert bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong. Gulvoverflate av betong med fliser. rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde 1,22 meter. Utebelysning og markise. Videre tilkomst til utvendig uisolert bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt fra 2,35 meter takhøyde ved bad og opptill 2,39 meter takhøyde ved gang.

## Sjekkliste dokumentasjon

| | Kommentar |
|---|---|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Følgende dokumentasjon er fremlagt: Rapport på utført ventilasjonsrens datert 21.06.2021. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Dokumentasjon på el-tilsyn siste 5 år er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke relevant. |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt, signert og datert 10.12.2025 |

# Viktig om TG 2

## TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

## Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

## TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

## Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

# Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

## Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

## Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

## Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringsskap ]*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hassel, Morten | 9578-5999-4-1274821 | 2026-01-07 14:05:17 |
| Hassel, Hanne Margrethe | 9578-5998-4-1373756 | 2026-01-07 22:13:40 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. jan. 2026

Oppdragsnummer
45-0119/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Solbergbekken 82, 1337 SANDVIKA

**Meglerfirma**
Nordvik Sandvika

**Selgere**
Morten Hassel, Hanne Margrethe Hassel

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. september 2006

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1492420
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bærum Rør.

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

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
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:** Tak - Membranekspressen. Fasade - Pusset opp av Selvaag prosjekt i 2017. Terrasse - Fornyet og flislagt av Selvaag prosjekt i 2017. Garasje - Byttet himling Selvaag prosjekt 2018.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Ikke aktuelt i 2009.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** TT Elektro - Diverse feilsøkninger og utbedringer - 2009

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Alt ligger tilrette for installering

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** NRC Group. Renset avløp på bad og kjøkken ca. 2023.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Jordingsproblemer i entreen og i boden på verandaen,-utbedret i 2009.

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

Ja

**Beskriv:** Sprekk i murveggen i oppgangen.

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

Ja

**Beskriv:** Lekkasje i varmtvannsbereder på kjøkkenet. Ny bereder med vannlås installert og ny parkett lagt i spisestue og kjøkkenavd. ca 2016.

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

Ja

**Beskriv:** Har hatt forekomster av maur. Har ikke hatt problemer med dette etter at Veggdyrkontrollen var her og også etter at ytterveggen ble revet og fikk ny kledning ifm oppussing av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport fra Anticimex av 12.12.25 foreligger.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport av 12.12.25.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Husleien økte med 10% pr 01.01.26 grunnet fremtidige utbedringer i sameiet.

---

**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: 45-0119/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Hassel, Hanne Margrethe** | **2026-01-07** | **Hassel, Morten** | **2026-01-07** |

Identifikasjon

bankID Hassel, Hanne Margrethe

Identifikasjon

bankID Hassel, Morten

Signicat

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

Skatteetaten

Dato
01.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 5 Bnr 119 Fnr 0 Snr 68

**Eiendommens adresse:**

Solbergbekken 82, 1337 SANDVIKA

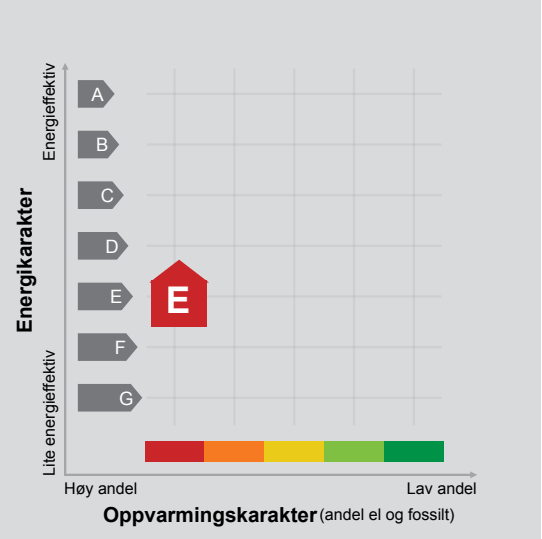
**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 833 021 |
| Som sekundærbolig: | kr 7 332 082 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Solbergbekken 82 |
| Postnummer | 1337 |
| Sted | SANDVIKA |
| Kommunenavn | Bærum |
| Gårdsnummer | 5 |
| Bruksnummer | 119 |
| Seksjonsnummer | 68 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6710263 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-62778 |
| Dato | 23.12.2024 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Luft kort og effektivt**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1990 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 121 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

# SAMEIEVEDTEKTER

**for**

# SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 17.1.1990
(Endret på ordinært sameiemøte 07.04.92, 31.03.93, 22.03.94, 03.12.96, 23.03.98, 17.03.99, 18.03.04, 10,03.05, 22.03.07, 11.03.09, 15.03.12, 22.03.17, 21.03.18, 27.03.19, 14.05.2020 og 18.04.2023).

## §1
## Innledning

Eiendommen, gnr. 5, bnr. 119 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 96 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, kjøpekontrakt, skjøte og husordensreglene er bindende for sameierne.

Hver seksjon har på sameiermøtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon eld. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

## §2
## Seksjon

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.

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.

Seksjonseier som ønsker montering av ladepunkt til garasjeplass må sende søknad til styret, som styret må godkjenne for at seksjonseier skal kunne etablere/montere ladepunkt/ladeboks til garasjeplassen. Ladepunkt/ladeboks må tilknyttes infrastrukturen i sameiets garasjeanlegg. Ladepunkt/ladeboks må være av samme type/merke som tidligere har blitt montert i garasjeanlegget eller en ladeboks som godkjennes av styret, for at systemet(bl.a. ladestyring) skal kunne kommunisere/fungere og tildele strøm til de som skal lade.

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, jfr. § 1.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

## §4
## Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøte 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 brukes 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 seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

## §5
## Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

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

Avtrekksvifte på kjøkken skal være av mekanisk avtrekk som må kobles til sameiets ventilasjonssystem, type Flexit eller lignende. Det er ikke tillatt å bytte ut disse med annen form for ventilasjon, som ikke kan knyttes til eksisterende anlegg.

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

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

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

## §6
## Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

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

## §7
## Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) Forvalte garasjeanleggene.

## §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 til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfondet.

Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

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

Inntekter av eiendommen som ildte knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne 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 forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

for øvrig.

## § 10
## Utleie

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.

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

## § 11
## Mislighold

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

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

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og
eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen.

## § 12
## Årsmøte

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin Bpost adresse.

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

Styret skal innen 31. januar sende melding til sameierne om fastsettelse av tidspunkt for ordinært sameiermøte. I meldingen skal fristen for forslag til sameiermøte angis, jf tredje ledd.

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultat regnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Det sittende styret foreslår kandidater til nytt styre, dvs. forslag til leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

**§ 13**
**Årsmøtets myndighet**

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en 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.
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 som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

## § 14
## Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

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

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

## §15
## Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esi.. § 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 sameierne og fører regnskap for boligsameiet, Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører kontrakten.

## §16
## Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 20,000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum, Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameie v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 85 % av godkjent verditakst.

Seksjonseierne er forpliktet til hvert 10. år, første gang pr. 15.03.99 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeks avlesning er avlesning pr. 15.03.1989.

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.

## § 17
## Tvister

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

## § 18
## Vedtektsendring

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

## § 19
## Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av alle seksjonseiere,

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2166
SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

2. april 2025 kl. 18:00, Løkeberg Skole.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Inngangsdører
8. Åpen bom på vinterstid
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges blant de fremmøtte.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitne velges blant de fremmøtte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 2166 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 184 100

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 184 100

---

Sak 7

## Inngangsdører

**Forslag fremmet av:**
Natalia Cross

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ønsker å ta opp sak på årsmøte 02.04.25 for Solbergbekken Boligsameie. Dette gjelder spørsmål om når inngangsdører vil bli byttet. Dette skulle vel vært gjort ferdig før utgang av 2024?

Og også sak vedr. bytte til nye balkongdører og stuevindu. Det trekker kaldt fra balkongdørene, og selv om man setter inn ekstra lister på innsiden av døra, er det ikke optimalt.

Ønsker at begge disse sakene skal behandles på årsmøtet.

Ønsker å fremme et konkret forslag til å bytte til nye balkongdører samt stuevindu.

Ønsker også å få en tilbakemelding på når resterende inngangsdører blir byttet.

**Styrets innstilling**
Vindu/balkongdører er i god forfatning, men kan trenge vedlikehold frem til utskiftning.

OBOS har lagt inn i vedlikeholdsplanen utskiftning av vind/verandadør og panel/isolasjon til 2037/41 til kostnad ca 10 mill. Vi har allerede stort lån og det blir sikkert vanskelig å få nytt stort lån i tillegg. OBOS har anbefalt oss og prioritere andre utbedring først, som brann, el, tak etc

Styret foreslår at saken stemmes ned.

**Forslag til vedtak**
Godkjent

---

Sak 8

## Åpen bom på vinterstid

**Forslag fremmet av:**
Aase Ba Sundby Lapstun

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg har bodd her i 30 år, og ber om at årsmøtet vedtar om bommen inn til Solbergbekken 80-86 enten fjernes helt. Eller i det minste at bommen låses i åpen stilling hele vinteren som i tidligere år, fra snøen kommer og helt til siste is og grus er helt borte om våren.

Bommen fører til store vansker for alle som må passere den, spesielt på glatt føre om vinteren fordi den er plassert i en bakke. Mange mennesker og biler sklir på isen i forbindelse med passering av bommen. Bevegelseshemmede beboere/ boligeiere strever ekstra mye og blir isolert om vinteren. De som går med

rullator hindres sterkt av både grus og is. Det fører til sterkt redusert livskvalitet. Nødetater forsinkes ved utrykning. Hvorfor lager vi det vanskeligere for våre egne beboere i sameiet å få tilgang til våre egne boliger?

Det stilles også spørsmål om skiltet på bommen er ulovlig. Det er gult og sort som offentlige fareskilt. Skiltet har feil størrelse, slik at nedre kant stikker dypere enn selve bommen og dekker original merking. Skiltet har skrapt opp flere biler når de fikk bommen på seg. Det synes tydelig på mange bulker i skiltet. Flere bileiere har hatt betydelige utgifter på grunn av skader fra denne bommen.

Det opprinnelige skiltet som var montert på lyktestolpen ved bommen, tillot varetransport og syketransport i stor skrift. Nå når skiltet på bommen så tydelig angir innkjøring forbudt, nekter flere budfirmaer og transporttjenester som pasienttransport å passere. Det betyr at bevegelseshemmede eiere av leiligheter i boligsameiet, som allerede er isolert pga. bommen, får problemer med å få transport til lege og andre nødvendige ærender, og de får ikke tilkjørt nødvendige varer og medisiner. Brøytemannskaper ønsker at bommen blir låst i åpen stilling om vinteren for mer effektiv brøyting og strøing.

Dette gjør at våre egne boligeiere strever med å bo her. Hvordan kan vi som boligsameie akseptere dette? Det er jo vi selv som skal sørge for at alle medeiere i sameiet har et godt sted å bo.

Da jeg flyttet inn i 1995, var det ikke bom. Bommen ble satt opp etter klager på uforsvarlig og unødvendig kjøring. Da bør heller styret ta ansvar for å snakke med de det gjelder.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at bommen holdes åpent når det er glatt.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

## Styrets årsrapport

Årsberetning – saker som er behandlet

1) Styret har etablert HMS rutiner og har utnevnt en HMS ansvarlig. Det er gjennomført HMS runder samt en revisjon av HMS arbeidet i sameiet.

2) Styret har engasjert OBOS prosjekt og har mottatt en vedlikeholdsplan.

a. Fokusområder er brannvern og EL sikkerhet

b. Planen vier at sameiet må prioritere brannvern og EL sikkerhet

c. Prioriterte områder er å gjennomføre EL sjekk i felles EL anlegg og skifte nødvendig utstyr for å tilfredsstille lovkrav. OBOS prosjekt mener felles EL anlegg er langt på overtid. Satt av midler i budsjettet for 2025 og iverksettes etter årsmøtet

d. Prioritert område er brannvern. OBOS prosjekt påpeker at brannvarslingsutstyr må på plass i oppgangene og at røykluker ikke er godkjente og ikke virker. Tilbud er mottatt, midler avsatt i budsjett og er planlagt iverksatt etter årsmøtet

3) Styret har avholdt 7 styremøter siden årsmøtet 2024

4) Styret har skiftet til en rimeligere strømleverandør

5) Styret har asfaltert garasjene i nr 80 og 82

6) Styret har skiftet 7 inngangsdører i 2024

7) Styret har mål om å skifte ytterligere 10 inngangsdører i 2025

8) Styret skifter leverandør på formidling av ladetjenester i garasjene fra Electric Freeway til Wattif. Ny leverandør har kjøpt opp Electric Freeway.

9) Styret etablerer rutiner for testing av stoppekraner og ha tilgang til disse ved uhell/lekkasjer

10) Styret har fornyet samarbeidsavtale med Anticimex på skadedyr og skiftet type feller. Besluttet pga endringer i felletype og det faktum at mengden skadedyr øker.

11) Skadesak i nr 84 er behandlet. Årsak til vannlekkasje er varmtvannsberederens alder. Felles forsikring dekket skaden med egenandel belastes seksjonseier.

12) Sameiet behandler sak rundt krav til waterguard i alle seksjoner i 2025.

**SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 975 564 371, KUNDENR. 2166**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 648 598 | 4 509 744 | 4 649 000 | 5 044 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 50 355 | 77 629 | 70 000 | 60 000 |
| Andre inntekter | 3 | 35 | 106 273 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 698 988** | **4 693 646** | **4 719 000** | **5 104 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -23 547 | -23 547 | -24 000 | -25 960 |
| Styrehonorar | 5 | -167 000 | -167 000 | -167 000 | -184 100 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 871 | -27 536 | -28 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -141 925 | -134 785 | -141 524 | -150 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -83 860 | -9 223 | -10 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -496 613 | -710 374 | -699 657 | -1 319 000 |
| Forsikringer | | -359 376 | -324 949 | -359 376 | -417 019 |
| Kommunale avgifter | 9 | -712 911 | -611 969 | -734 363 | -757 317 |
| Energi/fyring | | -94 016 | -96 184 | -82 217 | -95 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -375 637 | -375 402 | -375 402 | -452 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -509 460 | -544 650 | -573 500 | -478 700 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 974 217** | **-3 025 618** | **-3 195 039** | **-3 914 096** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 724 771** | **1 668 028** | **1 523 961** | **1 189 904** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 93 846 | 62 059 | 84 000 | 100 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 518 736 | -1 345 190 | -1 491 000 | -1 478 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 424 890** | **-1 283 131** | **-1 407 000** | **-1 378 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **299 881** | **384 897** | **116 961** | **-188 096** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 299 881 | 384 896 | | |

**SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE**
**ORG.NR. 975 564 371, KUNDENR. 2166**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 1 | 1 |
| Aksjer og andeler | 14 | 300 | 300 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **301** | **301** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 9 305 | 11 731 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 47 449 | 50 742 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 7 147 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 864 974 | 1 168 030 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 070 585 | 1 017 228 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 992 314** | **2 254 878** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 992 615** | **2 255 179** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15 | -19 705 011 | -20 004 892 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-19 705 011** | **-20 004 892** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 21 437 906 | 22 024 392 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **21 437 906** | **22 024 392** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 98 518 | 27 383 |
| Leverandørgjeld | | 153 013 | 25 965 |
| Påløpte renter | | 8 188 | 132 546 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 49 442 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 343 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **259 719** | **235 679** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 992 615** | **2 255 179** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, __.__.2025
Styret i Solbergbekken Boligsameie

Thomas Cooper Hveem  Astrid Scarlett  Kari Helen Flikka

Morten Hassel  Lars Erik Teilman

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 925 336 |
| Lån | 894 960 |
| Avdrag | 745 032 |
| Trappevask | 70 070 |
| Garasje | 13 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 648 598** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Opprydding kundereskontro | 35 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **35** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -23 547 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-23 547** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 167 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 564, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 871.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 365 |
| OBOS Prosjekt AS | -10 320 |
| Bygg og Bolig | -63 175 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-83 860** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -153 640 |
| Drift/vedlikehold elektro | -10 315 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -242 884 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -88 994 |
| Kostnader dugnader | -780 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-496 613** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -467 801 |
| Feieavgift | -1 020 |
| Renovasjonsavgift | -244 090 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-712 911** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -17 260 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -25 070 |
| Annen leiekostnad | -7 413 |
| Håndverktøy | -7 451 |
| Annet driftsmateriale | -17 472 |
| Vaktmestertjenester | -212 969 |
| Renhold ved firmaer | -113 504 |
| Snørydding | -49 150 |
| Andre fremmede tjenester | -1 342 |
| Kontor- og datarekvisita | -593 |
| Trykksaker | -12 569 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -950 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 564 |
| Andre kontorkostnader | -654 |
| Telefon/bredbånd | -12 461 |
| Telefon u/mva | -1 005 |
| Drivstoff | -12 457 |
| Vedlikehold biler/maskiner | -6 460 |
| Reisekostnader, opplysningspliktig | -529 |
| Bank- og kortgebyr | -3 318 |
| Velferdskostnader | -2 269 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-509 460** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 14 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 27 174 |
| Renter bank | 31 196 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 585 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 34 876 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **93 846** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og bebyr på lån | -1 518 735 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 518 736** |

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Ladestasjon for EL-bil | | |
| Tilgang 2017 | 970 312 | |
| Avskrevet tidligere år | -970 311 | |
| Avskrevet i år | 0 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE: 14**
**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

**NOTE: 15**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -22 757 996 | |
| Nedbetalt tidligere | 733 604 | |
| Nedbetalt i år | 586 486 | |
| | | -21 437 906 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-21 437 906** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
**Selskapsnummer:** 2166 **Selskapsnavn:** SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 975564371
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Løkeberg Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Møteleder velges blant de fremmøtte.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Protokollfører ble møteleder og Helle Mollestad ble valgt til protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 184 100

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 184 100

✓ **Vedtatt.**

## 7. Inngangsdører

Fremmet av: Natalia Cross

Ønsker å ta opp sak på årsmøte 02.04.25 for Solbergbekken Boligsameie. Dette gjelder spørsmål om når inngangsdører vil bli byttet. Dette skulle vel vært gjort ferdig før utgang av 2024?

Og også sak vedr. bytte til nye balkongdører og stuevindu. Det trekker kaldt fra balkongdørene, og selv om man setter inn ekstra lister på innsiden av døra, er det ikke optimalt.

Ønsker at begge disse sakene skal behandles på årsmøtet.

Ønsker å fremme et konkret forslag til å bytte til nye balkongdører samt stuevindu.

Ønsker også å få en tilbakemelding på når resterende inngangsdører blir byttet.

**Styrets innstilling**
Vindu/balkongdører er i god forfatning, men kan trenge vedlikehold frem til utskiftning.

OBOS har lagt inn i vedlikeholdsplanen utskiftning av vind/verandadør og panel/isolasjon til 2037/41 til kostnad ca 10 mill. Vi har allerede stort lån og det blir sikkert vanskelig å få nytt stort lån i tillegg. OBOS har anbefalt oss og prioritere andre utbedring først, som brann, el, tak etc

Styret foreslår at saken stemmes ned.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt.**

## 8. Åpen bom på vinterstid

Fremmet av: Aase Ba Sundby Lapstun

Jeg har bodd her i 30 år, og ber om at årsmøtet vedtar om bommen inn til Solbergbekken 80-86 enten fjernes helt. Eller i det minste at bommen låses i åpen stilling hele vinteren som i tidligere år, fra snøen kommer og helt til siste is og grus er helt borte om våren.

Bommen fører til store vansker for alle som må passere den, spesielt på glatt føre om vinteren fordi den er plassert i en bakke. Mange mennesker og biler sklir på isen i forbindelse med passering av bommen. Bevegelseshemmede beboere/ boligeiere strever ekstra mye og blir isolert om vinteren. De som går med rullator hindres sterkt av både grus og is. Det fører til sterkt redusert livskvalitet. Nødetater forsinkes ved utrykning. Hvorfor lager vi det vanskeligere for våre egne beboere i sameiet å få tilgang til våre egne boliger?

Det stilles også spørsmål om skiltet på bommen er ulovlig. Det er gult og sort som offentlige fareskilt. Skiltet har feil størrelse, slik at nedre kant stikker dypere enn selve bommen og dekker original merking. Skiltet har skrapt opp flere biler når de fikk bommen på seg. Det synes tydelig på mange bulker i skiltet. Flere bileiere har hatt betydelige utgifter på grunn av skader fra denne bommen.

Det opprinnelige skiltet som var montert på lyktestolpen ved bommen, tillot varetransport og syketransport i stor skrift. Nå når skiltet på bommen så tydelig angir innkjøring forbudt, nekter flere budfirmaer og transporttjenester som pasienttransport å passere. Det betyr at bevegelseshemmede eiere av leiligheter i boligsameiet, som allerede er isolert pga. bommen, får problemer med å få transport til lege og andre nødvendige ærender, og de får ikke tilkjørt nødvendige varer og medisiner. Brøytemannskaper ønsker at bommen blir låst i åpen stilling om vinteren for mer effektiv brøyting og strøing.

Dette gjør at våre egne boligeiere strever med å bo her. Hvordan kan vi som boligsameie akseptere dette? Det er jo vi selv som skal sørge for at alle medeiere i sameiet har et godt sted å bo.

Da jeg flyttet inn i 1995, var det ikke bom. Bommen ble satt opp etter klager på uforsvarlig og unødvendig kjøring. Da bør heller styret ta ansvar for å snakke med de det gjelder.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er at bommen holdes åpent når det er glatt.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Godkjent

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styrets innstilling er at bommen holdes åpent når det er glatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sven Basberg
Knut Lundgard

Følgende stilte til valg:
Sven Basberg

Knut Lundgard

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rawad Aloush
Camilla Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Rawad Aloush
Camilla Jørgensen

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543812023

## Dokument

**2166 SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE 02.04.25**
Hoveddokument
4 sider
*Initiert på 2025-04-09 10:50:17 CEST (+0200) av Ole Vegard Tveita (OVT)*
*Ferdigstilt den 2025-04-09 10:55:28 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Ole Vegard Tveita (OVT)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
*ole.vegard.tveita@obos.no*
+4797678803

## Underskriverne

**Helle Mollestad (HM)**
*+4790088827*
*Signert 2025-04-09 10:55:28 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



# HUSORDENSREGLER for SOLBERGBEKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 8. april 1991

(Endret på ordinært sameiemøte 22. mars 1994, 10. mars 2005, 22. mars 2007, 15. mars 2012, 26. mars 2014, 22. mars 2017, 21. mars 2018 og 18. april 2023)

## MÅL

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet. Ref. Kardemommebyloven: «Man skal ikke plage andre, bare være god og snill, og ellers kan man gjøre (nesten) som man vil.»

## GYLDIGHET

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Ifølge vedtektenes punkt 1 er bestemmelsene i husordensreglene bindende for beboerne. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

## ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Trappeoppganger er ikke oppbevaringsplass.

2. Husholdningsavfall skal kildesorteres i fem ulike fraksjoner, og kastes i rett avfallscontainer på sameiets område.
   - Matavfall
   - Plastemballasje
   - Papp, papir og drikkekartong
   - Glass og metall
   - Restavfall

   Alt annet avfall: møbler, elektronikk, bygningsrester o.l. må beboerne selv besørge fjernet.

3. Ytterdøren skal være låst hele døgnet.

4. Alle postkasseskilt i Solbergbekken 5-86 og ringeklokkeskilt i Solbergbekken 80-86 skal bestilles hos styret.

5. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et akseptabelt nivå. Jfr vedtektenes §4, 2. ledd. Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter, vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel må ikke skje i tidsrommet kl. 2300 til kl. 0700, på en slik måte at naboene forstyrres.

Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten ut over kl. 2300, må innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles i god tid på forhånd.
Boring og hamring og annet støyende arbeid, skal ikke forekomme etter kl. 2100 på hverdager, og heller ikke på søndager og helligdager.

6. Vasking av trappeoppgang organiseres av styret og skjer en gang pr. uke.

7. Ansvar for renhold av fellesboder og fellesanlegg påhviler vaktmester. Dugnad planlegges av styret etter behov.

8. Garasjeplassen skal holdes ryddig av de respektive bileiere. Hensatte gjenstander kan fjernes for eiers regning. Garasjeplasser skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre og annet lett brennbart materiale.
   Det er ikke tillatt å trekke skjøteledning fra verandaer/leiligheter og ned i garasjen, grunnet ekstrem brannfare.
   Det er tillatt å parkere på parkeringsplassen ved de frittstående garasjene og mellom hus 80 og 82, samt 84 og 86 i maksimum 48 timer. Garasjeanlegget og gjesteparkeringsplasser tillates ikke brukt som oppholdssted, eller til større reparasjonsarbeider, e.l. Sameiet har en 48-timers regel vedr. parkering, og ved overtredelse av denne regel vil sameiet kunne få fjernet biler uten mer informasjon.
   Parkering på gangveiene er ikke tillatt.
   Kjøring på gangveiene er kun tillatt ved:
   - syketransport
   - invalidetransport
   - vare-/flyttetransport

9. Mating av fugler er ikke tillatt i sameiet,- hverken fra egen terrasse, eller ute på steder på sameiets felles eiendom. Unntatt er hengende meiseboller, inne på egen terrasse.

10. Husdyrhold
    Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseierne forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund. Følgende husdyrregler gjelder:
    - Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
    - Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.
    - Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
    - Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
    - Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret vurdere/kreve husdyret fjernet.

11. Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret hvis saken ikke kan løses beboerne i mellom.

12. Styret v/vaktmester er ansvarlig for all beplantning på fellesarealene.

13. Endring av reglene

    Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Endring skjer etter avstemming med alminnelig flertall. Nye husordensregler vil bli sendt alle seksjonseiere og beboere pr. e-post eller lagt i postkassen.

Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5/119/0/68
Adresse: Solbergbekken 82
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

| Tegnforklaring |
| --- |
| |

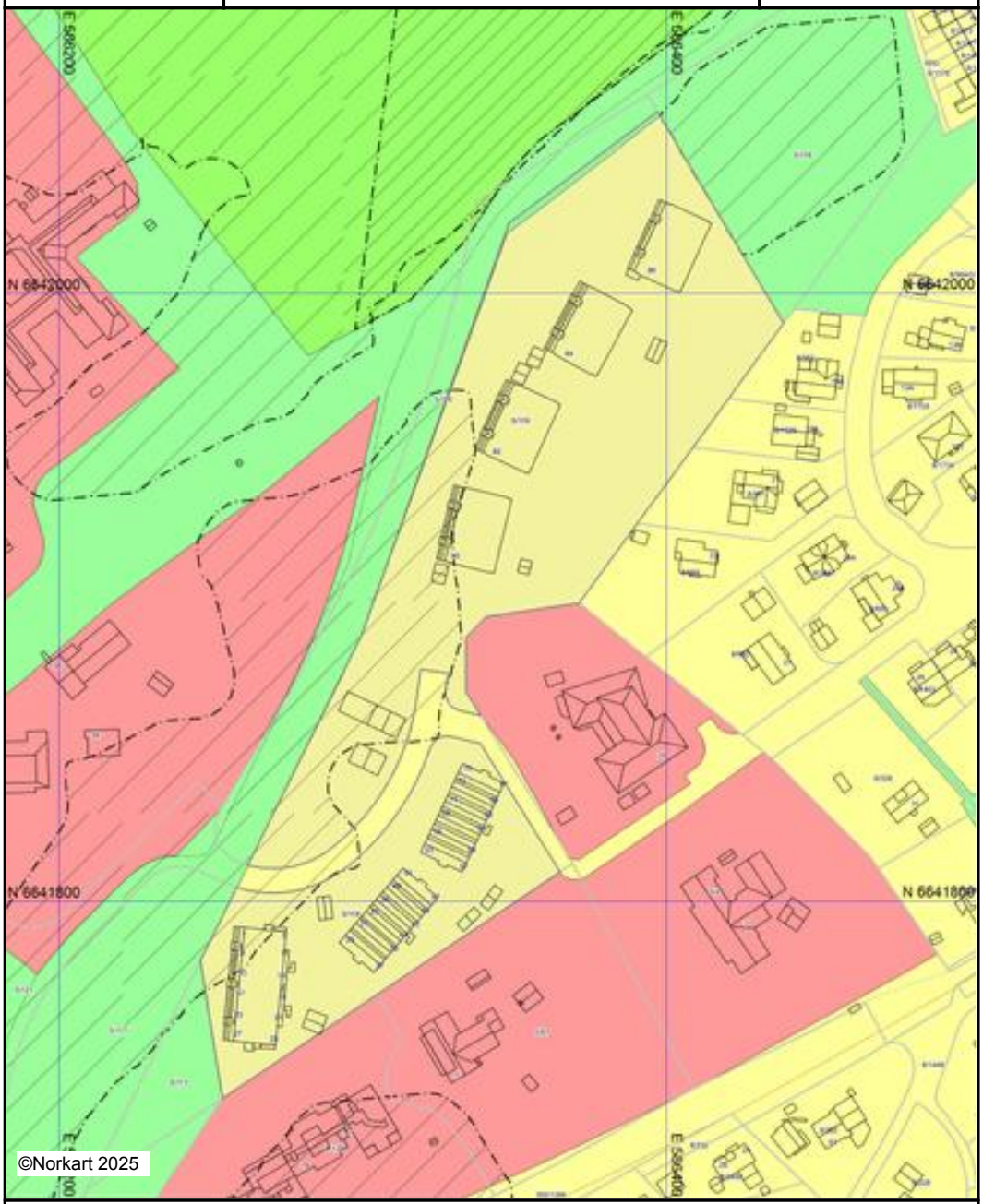
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 5/119/0/68
Adresse: Solbergbekken 82
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



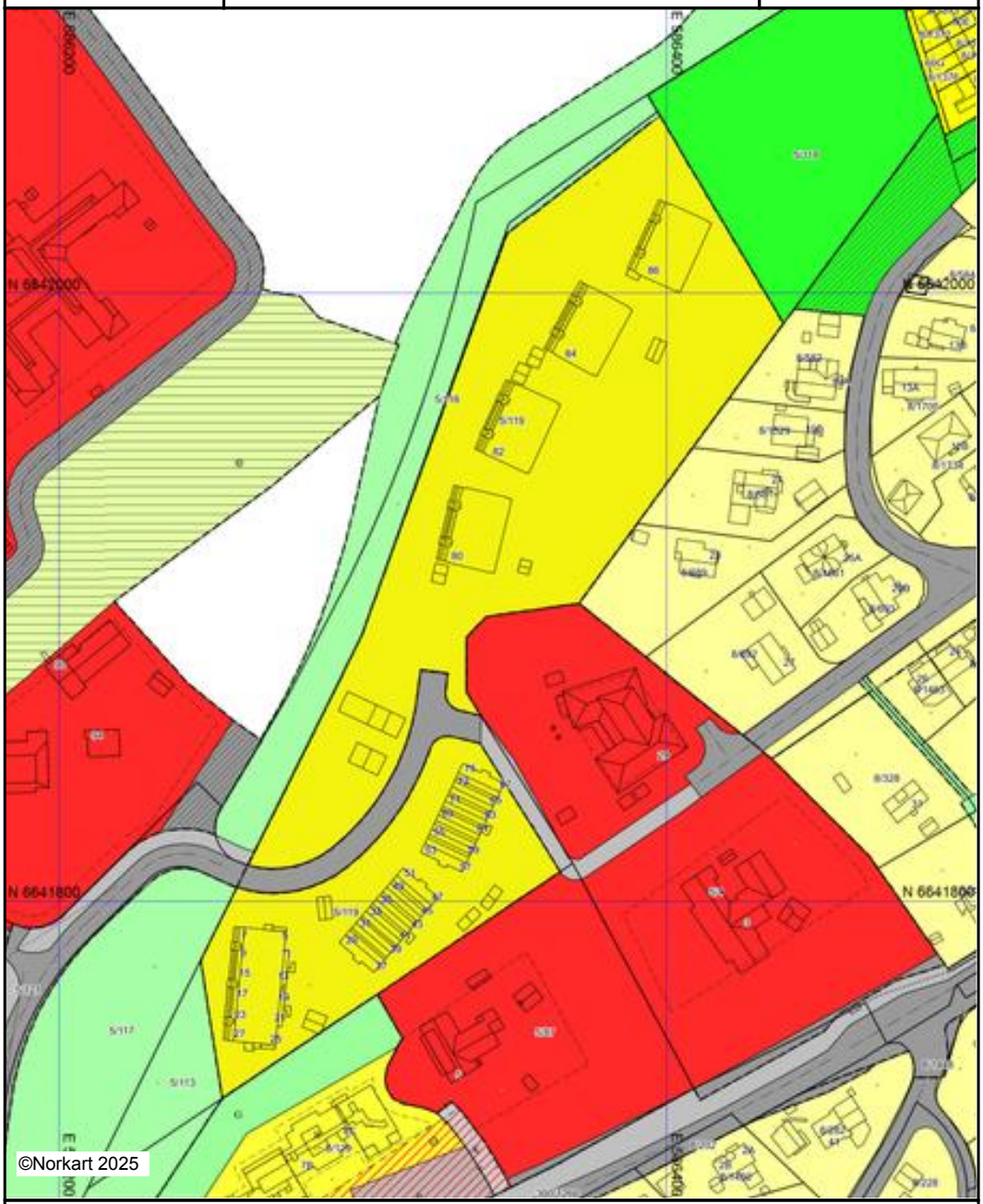
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 5/119/0/68
Adresse: Solbergbekken 82
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



3001080008ØKO132447

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

FA

SIBO,
FREDENSBORGVEIEN 11

0177 OSLO 1

DAHL, IVAR
SELVAAGBYGG
P.B. 100 VINDERN
0319 OSLO 3

# FERDIGATTEST

Jnr. 88-1583

Adresse: SOLBERGVEIEN 3

| | |
|---|---|
| Gnr: 5 Bnr: 1, 4 | Tomt nr: PARSELL 5 |
| Ferdigbesiktigelse avholdt: | 24.9.90 |
| Arbeidets art: | BLOKK |
| Byggherre: | SIBO, |
| Anmelder: | SELVAAGBYGG A/S, |
| Ansvarshavende: | DAHL, IVAR |
| Ansvarshavende: | |

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

Sandvika, 26/9-1990
For bygningssjefen

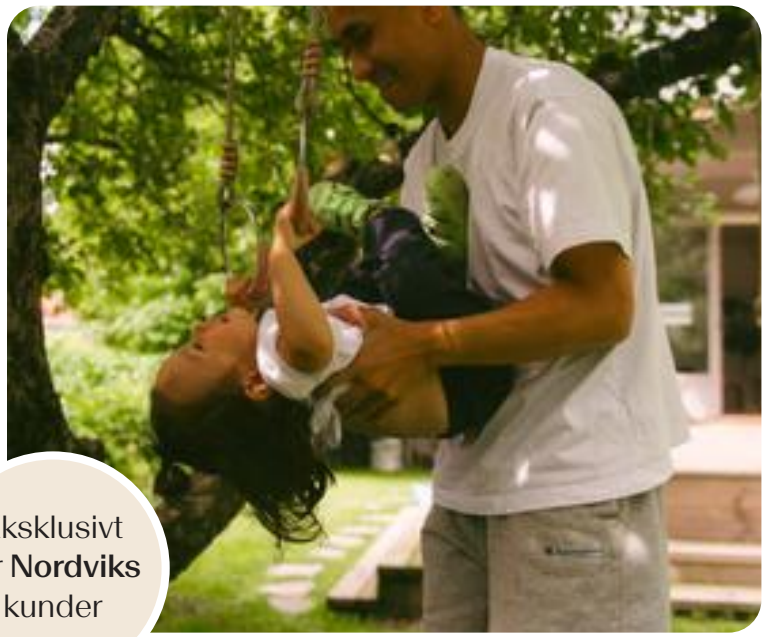
Per Bekkevold

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0119/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solbergbekken 82 1337 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 5, bnr 119, snr 68 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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




Denne boligen er presentert av:

**Andreas Solberg**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638