

Lokes vei 48



Velkommen til

Lokes vei 48



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Haslum

Flott enderekkehus med panoramautsikt og sol hele dagen - God standard - Moderne - Garasje - Herlig uteplass

Prisantydning	8 950 000,-
Omkostninger	225 100,-
Totalpris	9 175 100,-
BRA-i	107 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1985

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no
Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nyoppusset rekkehus med utsikt og barnevennlig beliggenhet!

- Strøken familiebolig med svært barnevennlig plassering i et populært boligområde på Haslum/Avløs. Huset er nyere oppusset og har 3 soverom, nytt bad og vaskerom (2023), wc, nyere kjøkken, moderne trapp (2017) og romslig stue med gjennomlys. Boligen har god planløsning og er innflyttingsklar.

- Fra stuen er det utgang til balkong med panoramautsikt mot Oslofjorden, mens kjøkkenet leder ut til terrasse med utsikt mot Kolsåstoppen og deilig kveldssol. Her kan du nyte varme sommerkvelder og et fantastisk hjem.

- Høydepunkter:
- Fantastisk utsikt og svært gode solforhold
- Nyoppusset og moderne
- Barnevennlig med nærhet til lekeplass
- Skjermet terrasse og solrik balkong
- Rolig og populært boligområde
- Garasjeplass med El-bil lader

Arealer og innhold

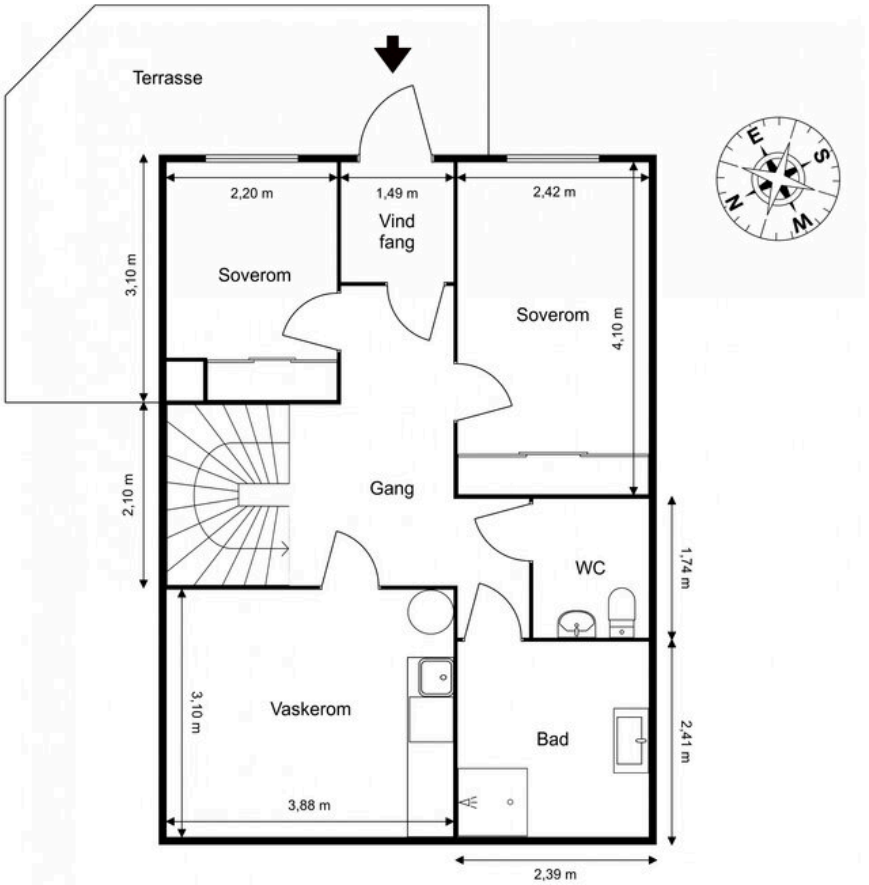
BRA-i:	107 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 60 kvm.

Lokesvei 48
1. Etasje

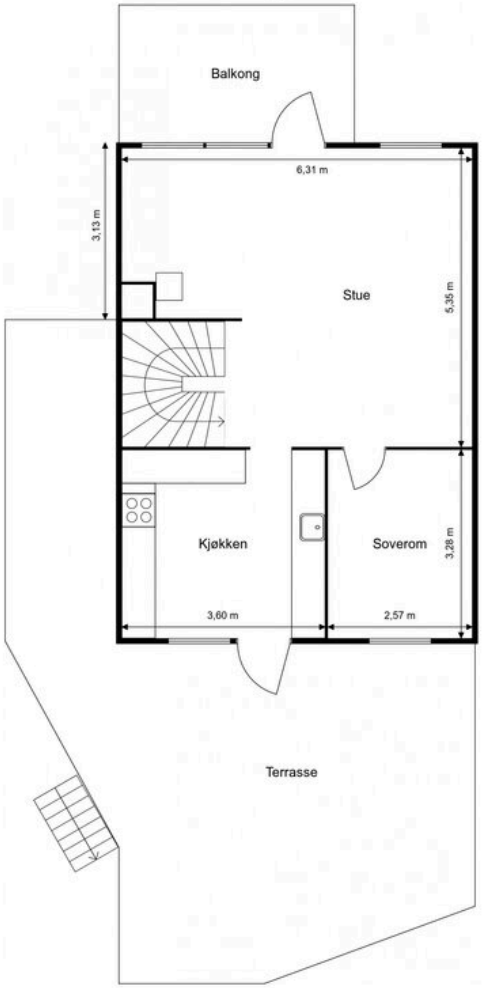


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Lokesvei 48
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet




BOBO








SIEMENS








MIAMI BEACH


LE VOYAGE DE BABAR






N°2




SCHIELE





Lokes vei 48

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	502 elever, 23 klasser	11 min / 1 km
Høvik skole (1-7 kl.)	476 elever, 22 klasser	6 min / 2.6 km
Haslum skole (1-7 kl.)	477 elever, 21 klasser	7 min / 2.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	329 elever, 24 klasser	21 min / 1.8 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	6 min / 2.4 km
Nadderud videregående skole	460 elever	21 min / 1.9 km
Oslo International School	90 elever	7 min / 3 km

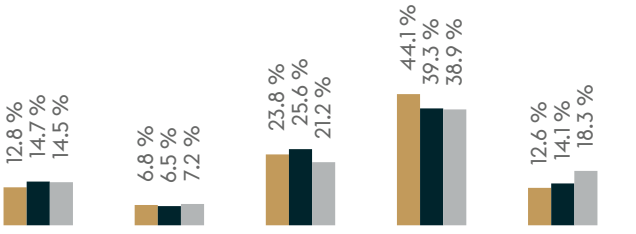
Offentlig transport

Avløs	Linje 2, 3, 5	9 min / 0.7 km
Avløs	Linje 220	10 min / 0.8 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	7 min / 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min / 16.2 km
Oslo Gardermoen		53 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has...	29 barn	17 min / 1.5 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	56 barn	17 min / 1.6 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-...	78 barn	19 min / 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Avløs/Durudveien	1 041	534
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Avløskollen ballplass	2 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	10 min
Friskis & Svettis	13 min
Gnist Gjettum	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Informasjon

Lokes vei 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0144/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Lokes vei 48, 1344 HASLUM
Gnr 2, bnr 143 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Tore Alexander Frisholm

Kjøpesum og omkostninger
8 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
223 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 175 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 194 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1985

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 107 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 60 kvm.

Standard

2. etasje:

Stue:
Den åpne og romslige stuen byr på god plass til både sofagruppe, spisestue og annet ønsket møblement, perfekt for både hverdag og underholdning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse, mens de tidsriktige fargene på overflatene og den flotte 1-stavs parketten skaper et stilrent uttrykk. Peisen tilfører en ekstra dimensjon og gir stuen en koselig atmosfære.
Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 10 m², hvor du kan nyte fantastisk utsikt over Bærum og mot Oslofjorden- et perfekt sted for avslapning eller middag i solnedgangen.

Kjøkken:
Kjøkkenet, som ble totalrenovert i 2015, har en moderne og funksjonell utforming i åpen løsning med stuen. Det er innredet med stilrene, hvite slette fronter, benkeplater i heltre valnøtt og kompositt, samt underlimt vask og LED-belysning som gir et moderne preg. Hvitevarene består av integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp - alt av høy kvalitet.

Fra kjøkkenet har du utgang til en stor og innbydende uteplass på ca. 52 kvm, perfekt for sosialt samvær. Her er det god plass til både utemøbler og grill, og du kan nyte en flott utsikt mot Kolsåstoppen samt deilig kveldssol på sommeren.

Soverom:
Soverommet har god plass til større seng, nattbord og garderobeløsning, og kan også fint benyttes som et kontor dersom det er ønskelig.

1. etasje:

Entré:
Innbydende entré med gode opphengsmuligheter for yttertøy, samt god plass til sko.

Bad:
Dette moderne og stilrene badet ble renovert i 2023. Gulv og vegger er flislagt, og downlights i taket gir godt lys. Badet har en praktisk servantseksjon med underskuffer, høyskap og et speil med integrert belysning. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare glassvegger for en smart og plassbesparende løsning.

Toalettrom:
Praktisk tolatterom med servant og gulvmontert toalett.

Vaskerom:
Dette romslige vaskerommet ble ferdigstilt i 2023 og har stilrene malte overflater. Det er plassert opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt en praktisk arbeidsbenk med vask. I tillegg tilbyr vaskerommet mye disponibel plass til lagring, perfekt for organisering av husholdningsartikler.

2 Soverom:
Boligen har to soverom med god plass, begge rommene gir rom for en seng, nattbord og garderobeløsning. Begge soverommene har en praktisk utforming og gir mulighet for enkel møblering.

Parkering

Parkeringsplass i felles, inngjerdet garasjeanlegg med elektrisk port. Egen elbillader er montert på plassen. Garasjeanlegget er oppført i betong med asfaltert dekke, og eies gjennom en felles huseierforening. Vedlikehold dekkes via felleskostnader.

Det finnes også biloppstillingsplasser og enkelte garasjeplasser på øvre plan i friluft.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

- Enderekkehus over 2 etasjer.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser. Grunnmur av betong.
- Etasjeskiller av trebjelker.
- Bærende elementer av betong og treverk.
- Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.
- Fasaden er kledd med liggende panel.
- Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass med varierende alder.
- Taket er bygget opp av takstoler og tekket med dobbelkrummet takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Elektrisk:
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det foreligger samsvarserklæring på stikk ved speil på bad.

Ventilasjon:
- Med bakgrunn i alder på aggregat er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Drenering:
- Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
- Topplist på drenering mangler enkelte steder.
- Fallforholdet rundt boligen er i stor grad ukjent da terrenget er tildekket av terrasser. Ved terrassen i 1.etg har gresset/terrenget et fall mot konstruksjonen uten at det er utført avlastende tiltak. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra konstruksjonen.

Rom under terreng:
- Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting:

- Med bakgrunn i observasjoner på stedet legges det til grunn at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
- Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Balkong, terrasse, platting:
- TG2: Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.
- TG2: Med bakgrunn i observasjoner på stedet legges det til grunn at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Vinduer og dører:
- Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
- Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
- Enkelte vinduskarmer er værslitte.
- TG 2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer (isolerglass over 20 år).

Yttervegger:
- Det registreres noe værslitt/mykt treverk på panelkledning og belistning på vinduer.
- Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
- Terrassebordene er montert tett mot kledningen til huset og det er ikke montert et blikk eller lignende for å redusere fuktbelastningen mot kledningen til huset.

Renner og nedløp:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Taktekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Etasjeskille og gulv på grunn:
1. etasje:
- Gang: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
- Soverom : Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
2. etasje:
- Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
- Kjøkken : Måler 10 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Kjøkken:
- Hakk i benkeplate ved vask.
- Hakk i fronter.
- Delamineringn av sokler. Sokkel er knekt.

Toalettrom:
- Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Avløpsrør:
- Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger:

- Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Våtrom:
Overflater:
- Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
- Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.
Membran, tettesjikt og sluk:
- Det registreres en slags påstrykningsmembran, men det er ikke registrert bruk av klemring ved sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Vaskerom:
Overflater:
- Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
- Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.
Ventilasjon:
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
- Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Elektrisk:
- Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Ventilasjon:
- Defekt/skadet ventilasjonsrør på loftet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue.
- Taklampe på kjøkken.
- Taklampe i spisestue
- Gardinskinne og gardiner i stue.
- Gardiner og gardinskinne på soverom.
- Garderobeskap vaskerom.
- Garderobeskap på barnerom.

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

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

Adgang til utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass

før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk.
- Ved.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 592,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- 1A - Standard renovasjonsgebyr.
- Vann etter areal.
- Avløp etter areal.
- Feiegebyr pr skorstein (pipeløp).
- Tilsyn pr boenhet med ildsted

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 744 967,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 979 868,- 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.

Forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr: 3441897

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 193 kvm (Eiertomt)

Tomten er på 194 kvm og ligger i et rolig område med tilsvarende rekkehusbebyggelse. Det er kort gangavstand til Avløs T-banestasjon med enkel tilgang til Bekkestua og Oslo.

Eiendommen er opparbeidet med gressplen, stedlige vekster og terrasser, og ligger i et lett skrånende terreng som gir en variert og trivelig uteplass.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Haslum. Her bor du i et trygt og familievennlig nabolag med kort vei til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og flotte turområder i naturskjønne Bærumsmarka - perfekt for både små og store eventyr, året rundt.

Beliggenheten gir deg enkel tilgang til Bekkestua sentrum, et moderne og innbydende område med et rikt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Her finner du blant annet flere dagligvareforretninger, apotek, bibliotek, restauranter, Vinmonopolet, treningssenter og det populære Bekkestua Senter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Extra Haslum, kun noen minutters gange fra boligen. I nærområdet finner du også flere lokale tilbud som Spice Roots (indisk restaurant), Fresh Sushi, Bærum Pizza Kro, frukt - og grønnsakshandel og blomsterbutikk - alt innen kort gangavstand.

Gode kollektivforbindelser gjør hverdagen enkel: nærmeste bussholdeplass i Nesveien (rute 220) tar deg raskt til både Bekkestua og Sandvika. I tillegg ligger Avløs T-banestasjon bare noen minutters gange unna, med linje 3 som bringer deg til Bekkestua eller Kolsås på omtrent 6 minutter. Begge steder byr på et rikt utvalg av butikker, spisesteder, treningssentre, helse - og velværetjenester.

Sandvika gir i tillegg tilgang til et levende kulturliv med kino, teater, konserter og ulike arrangementer, blant annet på Folkebadet og Lokal&Lounge. Sandvika og Bekkestua fungerer også som viktige knutepunkter for kollektivtrafikk, med tog, Flytoget, Flybuss og en rekke bussforbindelser videre mot Asker, Bærum og Oslo.

For den aktive er området rikt på tilbud - her finner du idrettshaller, fotballbaner, treningssentre og golfbaner i nærheten. Ønsker du naturopplevelser, ligger Bærumsmarka rett i nærheten, med flotte turstier og lysløyper som innbyr til rekreasjon hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.09.1986.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/2/143:
24.07.1985 - Dokumentnr: 23140 - Erklæring/avtale
GJENKJØPSRETT I 10 ÅR
RETTIGHETSHAVER: BÆRUM BOLIGBYGGELAG
KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

24.07.1985 - Dokumentnr: 23140 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

22.05.1985 - Dokumentnr: 14538 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:2 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 185494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:2 Bnr:143

01.01.2024 - Dokumentnr: 15971 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:2 Bnr:143

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Lokes vei 48 betaler 1 930,- i felleskostnader til Avløskollen Huseierforening. Eiendommen har også en fellesgjeld på 10 978,-.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Innhenting av info fra forretningsfører kr. 5 400,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 550,-

Samlet skal selger betale kr. 143 990,- 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. 3 625,-.

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 15. april 2025

Megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lokes vei 48

Lokes vei 48
1344 HASLUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1985
BRA: 107 m^2
BRA-i: 107 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	18	2	0

Supertakst
GNR: 2 BNR: 143
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Lokes vei 48
1344 Haslum

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29740

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det foreligger samsvarserklæring på stikk ved speil på bad.

Anbefalte tiltak

TG2: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG3: Hull i sikringskap må tettes med brannfugemasse.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Med bakgrunn i alder på aggregat er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG3: Defekt/skadet ventilasjonsrør på loftet.

Pga defekt/skade på ventilasjonsrør på loftet, blir ventilasjonen av toalettrom og bad begrenset. Det registreres ingen sug fra kanaler i tak.

Anbefalte tiltak

TG2: Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

TG3: Ventilasjonsrør må skiftes.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2: topplist på drenering mangler enkelte steder.

TG2: Fallforholdet rundt boligen er i stor grad ukjent da terrenget er tildekket av terrasser. Ved terrassen i 1.etg har gresset/terrenget et fall mot konstruksjonen uten at det er utført avlastende tiltak. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling av relativ fuktighet ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 48.4 prosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater eller liknende med fall til takrenne.

TG2: Med bakgrunn i observasjoner på stedet legges det til grunn at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG2: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater eller liknende med fall til takrenne.

TG2: Med bakgrunn i observasjoner på stedet legges det til grunn at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte vinduskarmer er værslitte.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer (isolerglass over 20 år)

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Pga alder vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det må også påregnes nedsatt isoleringsevne.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Det registreres noe værslitt/mykt treverk på panelkledning og belistning på vinduer.

TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

TG2: Terrassebordene er montert tett mot kledningen til huset og det er ikke montert et blikk eller lignende for å redusere fuktbelastningen mot kledningen til huset.

Anbefalte tiltak

Noe vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Det er risiko for at vann/fukt blir liggende mellom kledningen og terrassebordene. Anbefaler å montere et blikk eller liknende.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etasje
Gang: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom : Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2.etasje
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken : Måler 10 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri. Kjøkken fra 2015

TG2: Hakk i benkeplate ved vask

TG2: Hakk i fronter

TG2: Delamineringn av sokler. Sokkel er knekt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilluft ved dør for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (28 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det registreres en slags påstrykningsmembran, men det er ikke registrert bruk av klemring ved sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. (dette er omtalt under punktet ventilasjon i hovedrapporten)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG2: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Eldre enn 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.4.2025	**15.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Alexander Frisholm** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Lokes vei 48, 1344 Haslum**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **143** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1985**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enderekkehus over 2 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell via komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskiller av trebjelker. Bærende elementer av betong og treverk. Yttervegger over terreng er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er kledd med liggende panel. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass med varierende alder. Taket er bygget opp av takstoler og tekket med dobbelkrummet takstein

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012-2023	2012: Enkelte vinduer ble skiftet ut. 2015: 2. etasje ble oppgradert med nye overflater og nytt kjøkken. 2015: Ny innmat i sikringsskapet og nytt el-anlegg i 2.etg. 2017: Terrassene og balkongen ble oppgradert. 2022: Ny vedovn, samt pipebeslag. 2023: Terrassedørene ble skiftet ut(produksjonsår 2022). 2023: Flis-på-flis på badet, samt ny smøremembran på gulv og vegger. 2023: Vaskerommet ble utvidet	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
2. etasje	55	55	0	0	60
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**107**	**107**	**0**	**0**	**60**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	14	0	14
Totalt m²	**14**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entre, vaskerom, bad, toalettrom og to soverom.	
2. etasje	55	55	0	Stue, kjøkken, soverom.	
Totalt m²	**107**	**107**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

Det er en utebod på. siden av huset med jord/steingulv på ca 6 m2. Denne er ikke tattt med i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2: topplist på drenering mangler enkelte steder.

TG2: Fallforholdet rundt boligen er i stor grad ukjent da terrenget er tildekket av terrasser. Ved terrassen i 1.etg har gresset/terrenget et fall mot konstruksjonen uten at det er utført avlastende tiltak. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det registreres ingen riss på grunnmur av det som er synlig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling av relativ fuktighet ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 48.4 prosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca. 16 m² med adkomst fra inngangsparti. Østvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere gulv, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 50 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater eller liknende med fall til takrenne.

TG2: Med bakgrunn i observasjoner på stedet legges det til grunn at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG2: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 10 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater eller liknende med fall til takrenne.

TG2: Med bakgrunn i observasjoner på stedet legges det til grunn at tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Balkongdøreri trerammer med 3-lags glass fra 2022. Vinduer trerammer med 3-lags glass fra 1984. Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2016. Entredør i malt utførelse med glassfelt. Brannklasse Innerdører i tre, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte vinduskarmer er værslitte.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer (isolerglass over 20 år)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Pga alder vil det være risiko for at vindusglass punkterer. Det må også påregnes nedsatt isoleringsevne.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2: Det registreres noe værslitt/mykt treverk på panelkledning og belistning på vinduer.

TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

TG2: Terrassebordene er montert tett mot kledningen til huset og det er ikke montert et blikk eller lignende for å redusere fuktbelastningen mot kledningen til huset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Det er risiko for at vann/fukt blir liggende mellom kledningen og terrassebordene. Anbefaler å montere et blikk eller liknende.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Takkonstruksjonen er bygget opp av takstoler og med lufting av kaldtloftet via åpninger i gesimskassen langs boligen, samt ventiler i gavlveggen. Fluenetting er montert i luftespaltene.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

TG2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

1. etasje
Gang: Måler 3 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom : Måler 3 mm avvik på 2 meter og 4 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

2.etasje
Stue: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken : Måler 10 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Vedovn i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

Det er framvist en kontrollerklæring for innstallasjon av ildsted utført 2/11 2022, uten avvik.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Marbodal med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri. Kjøkken fra 2015

TG2: Hakk i benkeplate ved vask

TG2: Hakk i fronter

TG2: Delamineringn av sokler. Sokkel er knekt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er avkast på yttervegg.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til i 1. etasje:
Stue: 2.36 m.

Takhøyder er målt til i 2. etasje
Gang: 2.37 m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Eldre enn 10 år

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Det registreres ikke sug i kanalen. (dette er omtalt under punktet ventialsjon i hovedrapporten)

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

TG2: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bår etableres tilluft ved dør for optimal ventilering.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vanntilførselen i boligen består av kobberrør og rør-i-rør (kjøkken).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte rør er skiftet i 2015, opplyst i forrige tistandsrapport.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Enkelte vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

TG3: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det foreligger samsvarserklæring på stikk ved speil på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
TG2: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
TG3: Hull i sikringskap må tettes med brannfugemasse.
Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.
Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

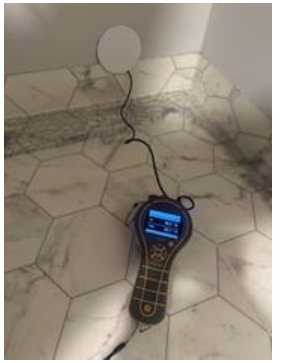
6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Spalteventiler i vinduer.	
Ventilasjonsaggregat på loftet. Fra byggeår 1985	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
TG2: Med bakgrunn i alder på aggregat er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
TG3: Defekt/skadet ventilasjonsrør på loftet.	
Pga defekt/skade på ventilasjonsrør på loftet, blir ventilasjonen av toalettrom og bad begrenset. Det registreres ingen sug fra kanaler i tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	
TG3: Ventilasjonsrør må skiftes.	
Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.25 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Flis på flis i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (28 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Det registreres en slags påstrykningsmembran, men det er ikke registrert bruk av klemring ved sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. (dette er omtalt under punktet ventilasjon i hovedrapporten)	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

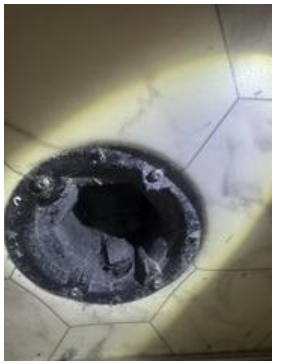
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra vaskerom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved måling av relativ fuktighet, 49%. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Vinylbelegg på gulv og malte flater på vegg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	

Anbefalte tiltak overflater
Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Vinylbelegg ført til klemring i sluk, utførelse ok.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en utslagsvask og benkeskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG2: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvednig da vaskerommet ikke er i bruk som et våtrom med forbruksvann på gulv/vegger o.l. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom .Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reda, Tore Alexander F.	9578-5998-4-1662564	2025-04-06 12:01:11

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
6. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0144/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lokes vei 48, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tore Alexander Frisholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2024

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: 3098815
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0144/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Reda, Tore Alexander F.	2025-04-06

Identifikasjon

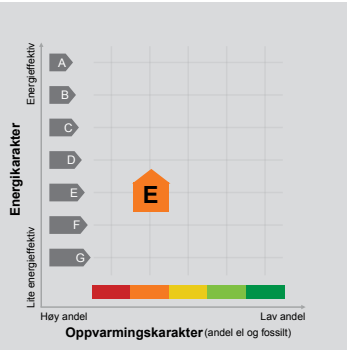
bankID Reda, Tore Alexander F.

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lokes vei 48
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17338560
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	edbe6144-37e8-4de0-b97f-52bd4dea1edb
Dato	06.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 13 435 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 993 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	333 liter ved

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)

- Vask med fulle maskiner
- Fyr riktig med ved
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lokes vei 48
Postnummer: 1344
Sted: HASLUM
Kommune: Bærum
Bolignummer: U0101
Dato: 06.09.2023 19:02:57
Energimerkenummer: edbe6144-37e8-4de0-b97f-52bd4dea1edb

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 143
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 17338560

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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.

VEDTEKTER

for

AVLØSKOLLEN HUSEIERFORENING

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.11.1985 med endringer 29.03.1993, 19.03.1997, 15.08.2000, 08.04.2002, 08.04.2003, 21.04.2016, 23.04.2018, 05.04.2021, 04.04.2022 og 22.04.2024).

-1-
Navn og eierforhold

Avløskollen Huseierforening eier eiendommen av gnr. 2 bnr. 105 med påstående garasjeanlegg samt garasjeseksjon 51 i gnr. 2 bnr. 144 i Bærum, Avløskollen Boligsameie.
Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i boligfeltet Avløskollen har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.
Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

-2-
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
b) forvalte garasjeanleggene.
c) bidra til å skape et godt bomiljø.

-3-
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art, samt vaktmestertjeneste.
Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.
Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.

-4-
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre. Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige byggningsarbeider, skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse før arbeidene igangsettes.

- 5 -
Garasjeanlegg og parkering

Garasjeanlegget administreres av styret. Hver boenhet har tildelt bruksrett til en (-1-) fast garasjeplass. Bruksretten til garasjeplass følger leiligheten. Bruksretten til garasjeplass kan leies ut til et annet medlem av Huseierforeningen etter skriftlig tillatelse fra styret.

Beboere forplikter seg til å benytte tildelt garasjeplass. Garasjeplassen skal benyttes ved all nattparkering. Ved parkering av mer enn en bil på huseierforeningens område, skal den faste garasjeplassen alltid benyttes. Bebore forplikter seg til å holde porter låst.

Det er ikke tillatt å parkere på utkjøringer, på gressplener, på boområdet eller på adkomstveien. Parkering på gjesteparkeringsplassene skal begrenses til maks 72 timer.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran avfallsbeholdere.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Fører / eier av kjøretøyet skal forsøkes varslet før borttauing, der dette kan skje uten vesentlig ulempe.

Det vises til opplysningsskilt på stedet om disse bestemmelser.

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassen som bod. Alle beboere skal følge brannvedtektene, jfr. brannvesenets regler for felles garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak. Det er heller ikke tillatt å hensette/oppbevare båter eller tilhengere på huseierforeningens område.

Det er ikke tillat å utføre reperasjoner og vedlikehold på kjøretøy som ikke er registrert på medlem av husstanden. Enklere reperasjoner og vedlikehold på eget kjøretøy kan dog utføres, men da uten sjenanse for beboere og naboer, og slik at det ikke forekommer forsøpling eller brannfareav noen art. For eksempel ojle- og kjemikaliesøl.

Det henstilles til alle beboere å gjøre kjent for sine gjester/besøkende hvilke parkeringsbestemmelser som til enhver tid gjelder i området.

Lading av kjøretøy kan kun gjøres ved bruk av ladestasjoner tilknyttet Huseierforeningens ladeanlegg. Egen avtale med Huseierforeningen må inngås før installasjon og tilknytning. Det er ikke tillatt å lade kjøretøy ved bruk av vanlig stikkontakt, hverken i garasjeanlegg eller boenhet.

-6-
Videoovervåking

Videoovervåking av huseierforeningens garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

-7-
Utleie

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

-8-
Generalforsamling

Hvert år innen 30. april med minst 8 dagers høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. punkt 1, avgir en stemme.
Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.
Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 11.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:
1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomitè.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.
Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det innen den frist styret bestemmer.

-9-
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer samt to varamedlemmer.
Styret i Avløskollen Boligsameie skal ha en fast plass i styret i Avløskollen Huseierforening ved en navngitt representant, med et personlig varamedlem, også fra boligsameiets styre. De aktuelle representanter utnevnes ved konstituerende styremøte i boligsameiet og bekjentgjøres under valget av styret i Avløskollen Huseierforening.
Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår.
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte, nestleder og sekretær.

-10-
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og minst tre stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanlegget og garasjeanlegget.

-11-
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er foreningens forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 - ett - års varsel til fratreden ved årsskiftet.

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

-12-
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/seksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen.
Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.
Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon.
Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1995, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumpris-

indeksen. Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr. 15.10.84.
Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

-13-
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

-14-
Tvister

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 10.04.25 Side 1 av 2

Avløskollen Huseierforening
LOKES VEI 48
1344 HASLUM

Vår ref.: 58/88
Type: Huseierforening
Eiere: Tore Frisholm

Organisasjonsnr: 896 119 222

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 930**

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2	97
	AVDRAG LÅN 2	155
	FELLESUTGIFTER2	1 583
Tilleggsytelser:	VEDLIKEHOLDSFOND	95

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	10 978	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 919 652	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238149170, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 10.04.2025: 970 510
Andel av saldo: 10 978
Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

Lånenummer: 22238816258, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2025: 7.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 10.04.2025: 962 772
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 19.10.2024 (siste termin 19.09.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Øivind Martinsen
Adresse: Lokes vei 133
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
E-post: akhfor@gmail.com

Parkering: Bruksrett til en fast garasjeplass følger boligen. Se vedtektene.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/105
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 10.04.25 Side 2 av 2

Avløskollen Huseierforening
LOKES VEI 48
1344 HASLUM

Vår ref.: 58/88
Type: Huseierforening
Eiere: Tore Frisholm

Organisasjonsnr: 896 119 222

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441897

Avløskollen Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Avløskollen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Sted: Løkeberg Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Oppgradering av tak på rekkehusene - felles løsning

Sak fra Harald R. Waugh:

Felles oppgradering av tak på rekkehusene

Det er 40 år siden rekkehusene ble bygd, og forsikringsselskapet mener takene har oppnådd forventet levetid. Det vil si at hus forsikringen på rekkehusene fra nå av, ikke dekker følgeskader av vanninntrengning/ lekkasjer. Det at rekkehusene er selvstendige enheter under ett felles tak, og tak rennene henger sammen, med ett nedløp pr to enheter, vil medføre svakheter i overgangene, hvis hver enkelt enhet skal oppgradere sitt eget tak. Da vil vi også gå glipp av stordriftsfordel, med lavere kost pr enhet. Jeg går ut fra at det ikke passer alle å ta en kostnad på ca kr 2-300.000 pr tak, hvis det gjøres enkeltvis, noe som sannsynligvis vil medføre at flere utsetter oppgradering av taket, hvis de ikke er «våte på beina», eller har oppdaget at taket lekker.

Jeg har selv akkurat måttet tette et hull i taket (akkurat i skillet mellom meg om nabo), som har lekket i flere år, og har medført råteskader i bjelkelaget mellom 1 etg og under etg. Denne skaden ble oppdaget ved en tilfeldighet, ettersom naboen rev vegger for å oppgradere badet. Bjelken kunne heldigvis skiftes fra naboens side, slik at jeg slapp å rive tak og vegg på innsiden av egen bolig for å komme til. Det var ingen tegn til lekkasje eller skade innvendig i boligen.

Hvis denne skaden ikke hadde blitt oppdaget, ville skadeomfanget med tiden sannsynligvis blitt mye større. Forsikringsselskapet ville ikke dekke følgeskade.

Jeg vil på bakgrunn av dette be om at Årsmøtet vurderer om det er ønskelig og mulig, at foreningen finner en felles finansieringsløsning for rekkehusene (Lånefinansiert oppgradering av rekkehustakene) som tilbakebetales av de enhetene det gjelder, over fellesutgiftene og etter brøk på antall m2 takflate. Dette må nødvendigvis også gjelde for leilighetene i underetasjene på enkelte av rekkehusene. Begrunnelsen for dette unntaket på regelen om at rekkehuseiere selv er ansvarlige for nødvendig vedlikehold av egen enhet, er at enhetene er under felles tak, takrennene henger sammen, prisfordel ved å samle det til ett oppdrag, og sikkerhet for at lekkasje i eget tak ikke medfører skade på naboens enhet, og ikke minst at hus forsikringen faktisk gjelder for følgeskader, hvis man skulle få en lekkasje.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tilslutter seg at styret jobber med å finne en finansierings løsning for en felles oppgradering av takene på rekkehusene.

6. Saker fra beboere

6.1 Parkering

Henviser til "beslutningssaker" i dokument "Innmeldte saker til årsmøtet i Avløskollen Huseierforening".

Forslag til vedtak: Alt 1.

Dagens parkeringsbestemmelser og ordning opprettholdes. Ved behov sendes det ut skriv med påminnelse om parkeringsbestemmelser. Varsel vil bli gitt der vi oppdager feilparkerte biler, med eventuelt tilhørende borttauing.

Alt 2.

Etablere et strengt regime med bruk av app, hvor parkering begrenses til maks 3 dagers parkering, før bilen må flyttes og ikke kunne benyttes igjen før etter en viss tid. Ved brudd på slike parkeringsbestemmelser vil adstedkomme parkeringsavgift til eksternt firma som da vil regelmessig frekventere garasjeanleggene. (Til orientering er det mange foreninger som bruket et slikt system)

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Martinsen
Styremedlem, Harald Reid Waugh
Styremedlem, Ingvald Andreas Aase
Styremedlem, Trude Schei
Styremedlem, Marius Karthum
Varamedlem, Christoffer Reidel Bjerke
Varamedlem, Yvonne Rødsten Doyle

8.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Christoffer Bjerke (LV 47) velges som styremedlem for to år.

Øystein Bekken (LV 34) velges som styremedlem for to år.

8.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Forslag til vedtak: Rigmor Christensen (LV 53) velges som varamedlem for et år.

Harald Waugh (LV 23) velges som varamedlem for et år.

8.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Trude Schei og Harald Waugh velges som medlemmer til valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Avløskollen Huseierforening
Styret

Avløskollen Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Øivind Martinsen, Lokes vei 133
Styremedlem, Harald Reid Waugh, Lokesvei 23
Styremedlem, Trude Schei, Lokes vei 27
Styremedlem, Ingvald Andreas Aase, Lokes vei 22
Styremedlem, Marius Karthum, LOKES VEI 77
Varamedlem, Yvonne Rødsten Doyle, Lokes Vei 157
Varamedlem, Christoffer Reidel Bjerke, Lokes vei 47

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 medlemmer. Selskapets navn er Avløskollen Huseierforening med org.nr.: 896119222 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441897

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Avløskollen Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes

krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 293.019,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det ble budsjettert med et høyere underskudd enn det regnskapsførte underskuddet.

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

Styrets arbeid - rapport for 2024

1. Det er gjennomført 8-10 styremøter gjennom hele året i tillegg til interne dialoger, telefonmøter, sms mv.
2. Det er gjennomført to dugnader i tillegg til litt ekstra innsats sammen med beboere i blokkene, i forbindelse med trefelling/kvisting ned mot Avløs Gård.
3. Maling av rekkverkene mellom blokkene (Rekkverkene mellom blokkene, ble renovert høsten 23, med noe utskifting og oppgradering.)
4. Grøntgruppa, her er arbeidet primært gjennomført som en del av det generelle dugnadsarbeidet. Ved og rundt blokkene ble det fjernet einebusker ved en av nedgangene, samt vanlig vedlikehold og klipping av busker og trær inn mot fellesområdene.
5. Vedlikehold, opprydding i skogholt mot Avløs base. Reparasjon av dumphusker og lekebil på lekeplassen, ble staret på, her gjenstår det noe utskifting, reparasjoner NB! Grøntgruppa trenger flere medlemmer!
6. Det er laget en områdeplan - Treforskjønnelse på oversiden av rekkehusene.
7. Gressklipping ble satt bort til ekstern leverandør som klippet sommersesongen.
8. Øvre garasje. Det er fortsatt en utfordring når det gjelder lekkasje gjennom dekket og
   mangelfullt vedlikehold av garasjene (6 stk på toppen). Konsulentfirma, på oppfordring fra ABBL ble engasjert for kartlegging av betongdekket, før beslutning om videre vedlikehold. Rapporten avdekker ingen vesentlige feil og mangler, kun behov for mindre vedlikehold av bærende søyler.
9. Ny avrenning foran garasjeporten ble utført i høst, samt at det ble etablert flere fartsdumper. (Vi ser i etterkant av at noen av dumpene er litt høye og dette blir rettet opp våren 2025)
10. Skade på garasjeporten. Det har vært flere uhell hvor garasjeporten har blitt ødelagt
    (påkjørt?).
11. Det er installert kameraovervåking av både øvre garasje og nedre garasje.
12. Parkering og parkeringsbestemmelser. Endring av vedtekter gjør at styret nå kan igangsette borttøying litt lettere enn tidligere.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Som kort beskrevet over er det utført vedlikehold av:

- Maling av rekkverk mellom blokkene
- Ny avrenning foran garasjeporten
- Flere fartsdumper
- Kartlegging av betongdekke

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

På årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål om hvem som er den juridiske eieren av tre-garasjene. Dette ble i høst avklart med juridisk enhet i ABBL. Det er ingen tvil om eierskapet, da det formelt er Huseierforeningen som er eier. Dette betyr at det er årsmøte som tar beslutning av hva som skal utføres av vedlikeholdsarbeid/reparasjoner.

Som beskrevet har vi kartlagt kvaliteten på betong/asfaltdekket og funnet dette rimelig i orden. Etter en avklaring med rådgiver i ABBL vil vi legge frem forslag til:

- Reparasjon av tre-garasjene (Ikke riving)
- Ny drenering og avrenning ved innkjøring til øvre dekke (Det papp- og plastcontainerne er plassert)
- Ny asfaltmembram rett innenfor innkjøringen i øvre dekke)

Dette blir nærmere beskrevet på årsmøte med konkret forslag og beslutning av vedtak, siden dette berører økonomien vesentlig. Kostnadsramme pt er satt til 300.000 og lagt inn i budsjettet som egen post.

Kommende 5-års periode og kommentar om øvre garasje

Vi avventer ny 5-årsrapport fra ABBL, kommer ila 2025, men som beskrevet over vil vi nå først og fremst konsentrere oss om reparasjon/vedlikehold av tre-garasjene. se post over.

Informasjon om parkering

Styret minner nok en gang om parkeringsbestemmelser i våre vedtekter.

Dessverre opplever vi til stadighet at det ikke er ledige plasser for gjester. Samtidig har gjesteplassene vært benyttet av beboere som ikke har benyttet sin egen plass.

Egen tildelt parkeringsplass skal alltid benyttes.

Har man flere kjøretøy, eller gjester med kjøretøy, kan disse stå parkert på gjesteplass i inntil 72 timer.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene, kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Det er ikke tillatt å parkere på utkjøringer, på gressplener, på bo-området eller på adkomstveien.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran papir-/plastcontainere. Ved parkering på disse stedene, fjernes bilen uten videre varsel på eiers regning og risiko. Det vises til opplysningsskilt på stedet om disse bestemmelser.

Det er ikke tillat å utføre reparasjoner og vedlikehold på kjøretøy som ikke er registrert på medlem av husstanden. Enklere reparasjoner og vedlikehold på eget kjøretøy kan dog utføres, men da uten sjenanse for beboere og naboer.

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassen som bod. Alle beboere skal følge brannvedtektene, jfr. brannvesenets regler for felles garasjeanlegg.

Uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på Huseierforeningens område, inkludert tildelt garasjeplass, kan fjernes for eiers regning og risiko - dette uten forutgående varsel.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Innmeldte saker til årsmøtet i Avløskollen Huseierforening

Det her kommet inn 5 saker som styret her presenterer som orienteringssaker, samt en konkret sak vedrørende parkering som vi ønsker å ta som en beslutningssak.

Orienteringssaker

1. Utbedring av garasjedekket

Utbedring av garasjedekke øvre der det er observert stor fuktgjennomtrenging som gir saltutslag. Årsaken til betongskader og brune misfarginger er ofte en følge av korrosjon på armeringen. Betongens naturlige evne til å beskytte armeringen svekkes gradvis over tid, i takt med betongens opptak av CO_2 fra lufta. Dette er en naturlig prosess som skjer utenfra og innover i betongtverrsnittet. Hastigheten på denne såkalte karbonatisering av betongen avhenger av fukt- og temperaturforhold, og kan eksempelvis variere lokalt mellom overside og underside av betongdekket.

Ofte kan korrosjon på armering være knyttet til enkelte deler av armeringen, f.eks. enkeltstenger eller bøylearmering med dårlig betongoverdekning. I slike tilfeller kan den karbonatiserte betongen fjernes med pigging og erstattes med ny betong.

Foruten fare for nedfall av småbiter på grunn av rustsprengning vil korrosjon på lastbærende armering kunne være kritisk for hele konstruksjonen. Særlig gjelder dette for betong(elementer) som er infisert med klorider fra veisalt etter avrenning av smeltevann fra biler.

Når skadene først har oppstått er det teknisk sett for sent å beskytte betongen med overflatebehandling som eneste tiltak mot videre fuktinntrengning og korrosjon. Som alternativ til mekanisk betongrehabilitering der man pigger vekk all karbonatisert eller kloridinfisert betong som omhyller armering er det mulig å foreta begrenset mekanisk betongrehabilitering der man pigger vekk og reparerer det som er løst, for deretter å utføre elektrokjemisk betongrehabilitering

Kommentarer fra styret

Utbedring av øvre garasjedekke ble presentert på årsmøtet i fjor.

Etter en vurdering sammen med ABBL ble det besluttet at vi engasjerte en betong-konsulent firma for vurdering av tilstanden før vi eventuelt satte i gang utbedringer. I vinter mottok vi tilstandsrapporten som var positivt for foreningen da det ikke er vesentlige skader på betongdekket.

Utbedring vil ble presentert som egen sak på årsmøte. Ikke grunnlag for beslutning da dette ble behandlet i fjor.

2. El-billading

-Lading av bil. Det er svært ofte veldig lav kapasitet og under 1 kwh og sikring som går. Dette har vært et problem over mange år. Hvilke tiltak er eller skal utføres med el-anlegget?

Kommentarer fra styret

Lading av biler. Vi utfører stadig vekk utbedringer/fiksing av el-bilanlegget når vi oppdager avvik.

3. Fartsdumper

Hva er grunnlaget for beslutningen om å bare legge fartsdumper på øvre del, da det også er behov på nedre del. Det hadde vært fint å høre redegjørelse fra styret om dette på Generalforsamlingen.

Kommentarer fra styret

Vi utfører stadig vekk utbedringer/fiksing av el-bilanlegget når vi oppdager avvik.

4. Grøntareal

I fjor ble det ikke stelt flere områder på fellesarealet i løpet av vår- sommer sesong. Dette gjelder hovedsakelig gressklipping. Hva er styrets vurdering rundt dette spørsmålet?

Forslag til kommende «gressklipper» sesong: for å sikre jevnt og pent utseende i borettslaget skal gress klippes likt.

Kommentarer fra styret

I år som i fjor har styret engasjert en av beboerne til plenklipping. Avtalen presiserer klipping av alt grøntområde

5. Takrenner og generelt vedlikehold rekkehusene

Jeg er eier av Lokes vei 158. Når det er kraftig regn, så virker det som at takrennene på toppen av bygget ikke tar unna, slik at alt fosser ned på siden av bygget og på soveromsvinduet.

I tillegg til at lyden er forstyrrende, så har vinduet også slått seg etter å ha blitt utsatt for mye vann.

Forslaget er altså at takrennen på toppen av bygget sjekkes for å se om det er noe feil slik at takrennene ikke tar unna regnvann slik de skal.

Kommentarer fra styret

Vedlikehold av rekkehusene er den enkelte eiers ansvar og styret oppfordrer at mindre vedlikehold og sjekk av forhold tas i fellesskap med andre beboere i samme rekkehus.

Til orientering vil av noe av dette bli presentert på årsmøtet

Beslutningssaker

Parkering, det har kommet inn to saker/kommentarer om parkeringsforholdene

1. Parkering på snuplassen, som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsetaten, for å snu, og barns utfoldelse. Det er registrert biler som til stadighet står der gjennom hele døgnet, og tilfeller flere dager.

2. Det er ønskelig å få behandlet sak som gjelder parkeringsvedtekter som ikke blir respektert og mangelfull oppfølging av de samme vedtekter. Styret er varslet om ovennevnte sak i flere omganger og blitt anmodet om å iverksette relevante tiltak.

Uregistrerte biler står parkert i måneder på privat garasjeplass – dette er i strid med vedtektene. Problemet oppstår når eier av den private plassen har flere biler som da opptar tilsvarende antall gjesteplasser.
Flere av beboerne, både i blokkene og rekkehusene, har privat garasjeplass, men velger å ikke benytte denne til parkering. Følgelig står deres garasje tom og ubrukt. Andre velger å bruke egen garasje som lager eller som utvendig bod. Ved denne situasjonen velges gjesteplasser til parkering av egen bil, fortrinnsvis under tak. Dette er også i strid med vedtektene.
Det er også registret fremmede biler som benytter gjesteplasser til langtids parkering. Om disse er blitt gitt tilgang av beboere eller bare tatt seg til rette er ukjent, noe som enkelt kunne løses med parkeringsbevis.
Av mer generende karakter bemerkes at forsøpling i garasjeanlegget er svært negativt for bomiljøet og har, i liket med ovennevnte, konsekvenser langt utover den synlige og negative opplevelsen.

Kostnader ved tiltak
Å iverksette tiltak for å få ryddet opp i ovennevnte forhold kan kostnadsmessig ved relevant tilnærming være null. Derimot vil det kreve en viss innsats fra styrets representanter som er gitt ansvar for oppgaven.

Saken kreves belyst på generalforsamlingen
Parkeringsforholdene er som nevnt tatt opp med styret både i Boligsameiet og med styret i Huseierforeningen og fremmet løst på lavest mulig nivå. Da det ikke er mottatt noen signaler om tiltak som bebudes iverksatt eller andre relevante tilbakemeldinger på saken, fremmes denne nå for generalforsamlingen. Behandling i ordinær generalforsamling kan synes, være eneste gjenstående alternativ.

Kommentarer fra styret.

Parkeringsforholdene ble også behørig tatt opp i fjor. Det har vært sendt ut flere skriv og eposter til medlemmene. Det har også blitt iverksatt flere tiltak mot feilparkerte biler slik at de har blitt fjernet av eierne selv.

Vedtektene ble også endret i fjor som vil gjøre det lettere å fjerne feilparkerte biler

Det er også lagt inn et eget skriv til årets generalforsamling som påpeker parkeringsforholdene.

Beskjed-lapper er også lagt på feilparkerte biler.

Forslag til vedtak

Alt 1.

Dagens parkeringsbestemmelser og ordning opprettholdes. Ved behov sendes det ut skriv med påminnelse om parkeringsbestemmelser. Varsel vil bli gitt der vi oppdager feilparkerte biler, med eventuelt tilhørende borttauing.

Alt 2.

Etablere et strengt regime med bruk av app, hvor parkering begrenses til maks 3 dagers parkering, før bilen må flyttes og ikke kunne benyttes igjen før etter en viss tid. Ved brudd på slike parkeringsbestemmelser vil adstedkomme parkeringsavgift til eksternt firma som da vil regelmessig frekventere garasjeanleggene. (Til orientering er det mange foreninger som bruket et slikt system)

Resultatregnskap Avløskollen Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 946 556	1 846 944	1 946 700	2 097 900
Annen driftsinntekt	2	93 422	113 188	100 000	100 000
Sum inntekter		2 039 978	1 960 132	2 046 700	2 197 900
Kostnader					
Lønnskostnad	3	117 785	105 885	123 700	117 785
Kostnad lokaler	4	367 128	367 441	371 400	391 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 628	12 547	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	574 640	437 194	1 000 000	720 000
Annen driftskostnad	7	1 187 123	1 101 111	1 103 000	1 137 500
Sum kostnader		2 250 303	2 024 179	2 598 100	2 366 785
Resultat før finansielle poster		-210 326	-64 046	-551 400	-168 885
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	11 373	47 684	10 000	10 000
Finanskostnad	9	94 067	78 580	126 000	100 296
Sum finansielle poster		-82 694	-30 896	-116 000	-90 296
Årsresultat		-293 019	-94 942	-667 400	-259 181

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		6 907	40 726
Andre fordringer	10	269 103	293 285
Sum fordringer		276 009	334 010
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 094 688	678 895
Sum omløpsmidler		1 370 697	1 012 905
Sum eiendeler		1 370 997	1 013 205

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-491 706	-198 686
Sum egenkapital		-491 706	-198 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 483 464	1 119 284
Sum langsiktig gjeld		1 483 464	1 119 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 389	62 270
Forskudd innbetalinger		26 156	25 768
Annen kortsiktig gjeld	15	5 694	4 570
Sum kortsiktig gjeld		379 239	92 607
Sum gjeld		1 862 703	1 211 891
Sum egenkapital og gjeld		1 370 997	1 013 205

Avløskollen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Øivind Martinsen
Styreleder

Marius Karthum
Styremedlem

Ingvald Andreas Aase
Styremedlem

Harald Reid Waugh
Styremedlem

Trude Schei
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 584 912	1 561 656	1 585 000	1 679 500
Innbetaling vedlikeholdsfond	100 368	100 368	100 400	100 400
Avdrag ordinære lån	135 696	119 784	135 700	154 000
Renter ordinære lån	125 580	65 136	125 600	164 000
Sum	**1 946 556**	**1 846 944**	**1 946 700**	**2 097 900**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	93 422	113 188	100 000	100 000
Sum	**93 422**	**113 188**	**100 000**	**100 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	7 200	4 200	12 000	7 200
Påløpte feriepenger	1 030	601	1 400	1 030
Styrehonorar	95 000	88 000	95 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	14 410	13 000	15 100	14 410
Arbeidsgiveravgift feriepenger	145	85	200	145
Sum	**117 785**	**105 885**	**123 700**	**117 785**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 500	1 500
Lys, varme, energi	157 886	154 313	168 500	165 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	16 832	18 895	20 400	25 000
Sommer- og vinterkostnader	192 411	194 232	181 000	200 000
Sum	**367 128**	**367 441**	**371 400**	**391 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 420	12 547	0	0
Rekvisita	2 208	0	0	0
Sum	**3 628**	**12 547**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	152 750	347 335	850 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	81 533	40 995	0	510 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	346 356	48 864	150 000	10 000
Forsikringsskadesaker	-6 000	0	0	0
Sum	**574 640**	**437 194**	**1 000 000**	**720 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	172 931	165 040	172 000	185 000
Honorar for teknisk rådgivning	90 000	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	279	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	6 598	6 056	9 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler	508 464	472 387	508 500	508 500
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 139	5 000	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	733	2 500	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	382 751	435 945	383 000	417 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	7 697	7 500	4 000
Bank og kortgebyrer	6 054	6 318	6 500	6 500
Kostnader for bomiljøtiltak	546	5 297	7 500	2 000
Sum	**1 187 123**	**1 101 111**	**1 103 000**	**1 137 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	221	260	0	0
Renter plasseringskonto	11 152	7 710	10 000	10 000
Finansinntekt	0	39 714	0	0
Sum	**11 373**	**47 684**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	94 067	78 580	126 000	100 296
Sum	**94 067**	**78 580**	**126 000**	**100 296**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	269 103	293 285
Sum	**269 103**	**293 285**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	823 335	418 205
Sparekonto Boligbanken	271 353	260 690
Sum	**1 094 688**	**678 895**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-198 686	-103 744
Fra årets resultat	-293 019	-94 942
Sum annen egenkapital	-491 706	-198 686
Sum egenkapital	-491 706	-198 686

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 001 881	1 119 284
Gjeldsbrevlån	481 583	0
Sum	**1 483 464**	**1 119 284**

Det er stilt følgende pant: Parkeringsanlegg

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst	Sparebanken Øst
Formål:	Lån til diverse rehabilitering	
Lånenummer:	**22238816258**	**22238149170**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017
Rentesats:	7.10 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	19.09.2034	15.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 119 284
Avdrag i perioden:	18 417	117 403
Opptak i perioden:	500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**481 583**	**1 001 881**
Saldo 5 år frem i tid:	563 151	261 829

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238149170	40	11 970	478 800
	18	11 424	205 632
	12	11 333	135 996
	10	10 727	107 270
	8	9 273	74 184
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238816258	23	18 115	416 645
	4	16 235	64 940

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	145	85
Påløpte feriepenger	1 030	601
Påløpte renter	4 519	3 884
Sum	**5 694**	**4 570**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	920 298	1 129 385
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-293 019	-94 942
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-135 820	-114 145
Årets endring disponible midler	-428 839	-209 087
Disponible midler UB	991 458	920 298

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Huseierforening

Styreleder	Øivind Martinsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marius Karthum (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Harald Reid Waugh (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ingvald Andreas Aase (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Trude Schei (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Avløskollen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: 647GK-8ML XB-O0PK5-ZM3N9-KJWWN-VOJDG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 647GK-8ML XB-O0PK5-ZM3N9-KJWWN-VOJDG

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 15:52:38 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 647GF-BMLXB-O0PK5-ZM3N9-KJVWN-VOIDG

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Løkeberg skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øivind Martinsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 24 medlemmer som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 26 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av et medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Lars Erik Sandhaug

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på 94 942 kr. Underskuddet overføres til udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 95 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Låneopptak i forbindelse med nødvendig vedlikehold

Styret i huseierforeningen har vedtatt å utføre nødvendig vedlikehold som beskrevet under. I den forbindelse er det nødvendig med et nytt låneopptak for å finansiere dette arbeidet.

Vedlikeholdsbehov:

1. Rekkverkene, mellom blokkene. Her ble en del byttet ut i fjor og må males/beises
2. Flere fartsdumper innom mellom rekkehusene
3. Vesentlig reparasjon av garasjene, øvre dekk
4. Grave opp og kulte der containere står i dag for å hindre lekkasje inn i øvre garasje
5. Erstatte deler av garasjedekke for å hindre lekkasje ned i øvre garasje
6. Ny drenering foran garasjeporten

Det har blitt innhentet forslag fra leverandører men det gjenstår å motta endelig tilbud. En mer nøyaktig prosjektering i forkant må også utføres. Flere detaljer vil bli presentert på generalforsamlingen.

Foreløpig anslag: kr. 1 000 000,-

Til informasjon så ble det vedtatt på generalforsamlingen i 2022 at styret fikk mandat til å ta et låneopptak på inntil 500 000. Dette er ikke gjennomført, da vi har brukt av løpende driftsutgifter på vedlikeholdet, så langt, blant annet utskifting av rekkverk med ca. 300 000.

Kostnadene for nytt låneopptak dekkes gjennom økning av felleskostnader og er lagt inn i budsjetter for 2024.

Vedtak:
Låneopptak på annuitetslån på inntil 1 000 000 kr med inntil 15 års løpetid ble enstemmig vedtatt.

Styret gis oppdrag å utrede eierforholdet av de seks garasjene på øvre dekk før eventuelt vedlikehold oppstarter.

5.2 Vedtektsendring, nytt 6. punkt Videoovervåkning

På grunn av flere uønskede hendelser og for å forebygge og bedre sikkerheten anbefaler styret at huseierforeningen går til anskaffelse av overvåkingskameraer i både øvre og nedre garasjeanlegg. Lagring av data og personvernhensyn vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. Skilt vedrørende videoovervåkning vil bli satt opp.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

Vedtak:
Nytt 6. punkt Videoovervåkning i vedtektene ble godkjent med følgende ordlyd:

Videoovervåking av huseierforeningens garasjeanlegg er tillatt. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med

skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring punkt 5 Garasjeanlegg og parkering

Styret har fått tilbakemelding på at vedtektene per i dag er i strid med parkeringsforskriften vedrørende borttauing av biler og foreslår følgende endringer i vedtektenes punkt 5 Garasjeanlegg og parkering.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Nåværende 4. og 5.avsnitt i punkt 5 Garasjeanlegg og parkering strykes:

"Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene, kan styret godkjenne fjerning av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Eier skal varsles skriftlig. Etter to (-2-) skriftlige advarsler om ulovlig parkering innenfor tolv måneder, kan kjøretøyet bli fjernet på eiers regning og risiko - dette uten ytterligere varsel. Varslene blir lagt på bilen.

Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran Papircontainere. Ved parkering på disse stedene, fjernes bilen uten videre varsel på eiers regning og risiko."

4. og 5. avsnitt erstattes med følgende ordlyd:

"Det er ikke tillatt å parkere på snuplass eller foran avfallsbeholdere.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko. Fører/eier av kjøretøyet skal forsøkes varslet før borttauing, der dette kan skje uten vesentlig ulempe."

Nåværende 10. og 11.ledd strykes:

"Uregistrerte kjøretøyer eller bilvrak hensatt på gjesteparkeringsplasser eller på Huseierforeningens område, inkludert tildelt garasjeplass, kan fjernes for eiers regning og risiko - dette uten forutgående varsel.

Før borttauing iverksettes, skal minimum to (-2-) representanter fra styret ha vært vitne til grunnlaget for borttauingsbegjæringen."

Enstemmig vedtatt.

5.4 Områdeplan for trær Avløskollen huseierforening

Det har vært noe diskusjon internt i huseierforeningen vedrørende en totalplan for området når det gjelder trær mv. Styret har kommet frem med en områdeplan, se vedlegg.

Foreløpig områdeplan for trær i Avløskollen Huseierforening

1. Alle «skogsområder» tilsvarende område 3 og 4 på tomten, vurderes på samme måte som disse. Dvs ikke gressdekte eller beplantede områder.
2. For område 1 og 2, samt andre gressdekte, beplantede områder, skal styregodkjenning foreligge før felling/ beskjæring av trær.
3. Hvis et tre vurderes felt på område 1 eller 2, skal plan legges slik at treet erstattes med 1 til 2 nye trær
4. Områdene 3, 4 og 5 (og områder nevnt i pkt 1) kan med fordel beskjæres/ felles ihht anbefalingene i områdeplanen, og vil kunne bidra til at vi får et fint skogsområde, sunn og luftig skogbunn, som inviterer til lek og bruk.
5. Unntak for pkt 4: Felling av trær som er høyere enn 5-6 meter i alle områder skal godkjennes av styret

Vedtaket krever simpelt flertall.

Vedtak:
Styrets områdeplan vedrørende trær ble vedtatt med 15 stemmer. 4 stemte i mot forslaget.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024. Budsjettet viser et underskudd på 667 400 kr. Felleskostnadene øker med 11,5 % fra 1.juli 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Vedtak:
Øivind Martinsen ble gjenvalgt som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år.

Vedtak:
Ingvald Andreas Aase ble gjenvalgt som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Vedtak:
Christoffer Reidel Bjerke og Yvonne Rødsten Doyle ble gjenvalgt som varamedlemmer for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret ble valgt som valgkomité.

7.5 Valg av representant til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Øivind Martinsen

Møtet ble hevet kl. 20.00.

Protokoll for Avløskollen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øivind Martinsen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Lars Erik Sandhaug (sign.)	23.04.2024

261107000BBKO868959

Avløskollen borettslag,c/o BBL
Postboks 9

1341 BEKKESTUA

Tømm. Jan Erik Bermingrud

3300 HOKKSUND

Roar Kjeldsen, Øie A/S
Gamlevn. 2

1473 SKÆRER

FERDIGATTEST

Jnr. 86-84

Adresse LOKES VEI 34-36-38-40-42-44-46-48

Gnr: 2 Bnr: 136-143 Tomt nr: 81-88

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18.9.86

Arbeidets art: REKKEHUS M/ 8 LEILIGHETER

Byggherre: Avløskollen borettslag,c/o BBL

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: Tømm. Jan Erik Bermingrud (over grunnmur)
Siv.ing. Roar Kjeldsen (grunnmur)

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

Sandvika, 23.9.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**2**	Bnr:	**143**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Lokes vei 48, 1344 HASLUM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
84/86	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
93/1518	Terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lokes vei 48, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 104030433704648101 Forfall: 21.03.25 Kr: 1.299,38	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

Gjør oppmerksom på at det er utestående faktura som er videreført til Kredinor, ta kontakt med Kredinor for informasjon om utestående. Tlf. 22009100. Saksnummer hos Kredinor:
1773851/2024
461741/2025

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

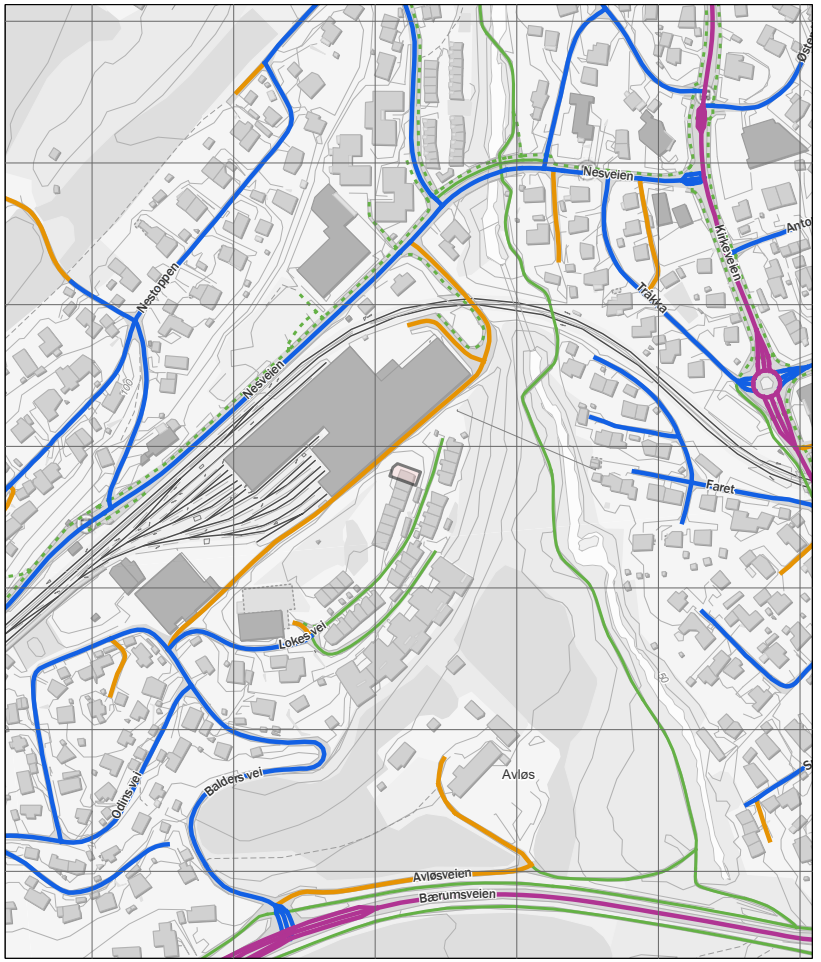
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/143/0/0
Adresse: Lokes vei 48, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/03/2025



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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973100

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 06.10.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AVLØSKOLLEN

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningslov med vedtekt for Bærum kommune .

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for trafikken, jfr. Veglovens §31.

§ 3
OMRÅDE FOR REKKEHUS / TERRASSERT BEBYGGELSE FELT B
I øvre del av felt B kan oppføres rekkehus i inntil 3 etasjer. (1 etasje + 2 underetasjer).
I nedre del av felt B kan oppføres terrassehus i inntil 5 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0.35.
Ved beregningen skal areal for parkeringshus ikke medregnes.

§ 4
Før byggetillatelse gis må det foreligge bebyggelsesplan og utomhusplan for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise de anlegg som er nevnt i Bærum kommunes vedtekt til bygningslovens §69 nr.3.
Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg som vist i planen.
Gangveiene skal ha standard som muliggjør brøyting og kjøring i forbindelse med service, vedlikehold o.l. Kjøring forøvrig er ikke tillatt.

§ 5
Hus i samme gruppe skal ha enhetlig takvinkel og fasadeutforming. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6
Før midlertidig brukstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler etter normen 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 7
Det er ikke tillatt å gjerde inn fellesareal eller sette opp gjerde mellom de enkelte parsellene.

§ 8
OMRÅDE FOR LANDBRUK - FELT L
På feltet tillates ikke oppført bygninger med unntak av bygninger som har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

§ 9
OFFENTLIG FRIOMRÅDE FOR LEK - FELT F
Området kan tillates bebygget med barnepark i inntil 1 etasje. Bygningsrådet bestemmer plasseringen.
Med bygningsrådets samtykke kan det forøvrig anbringes innretning og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

oooOOOooo

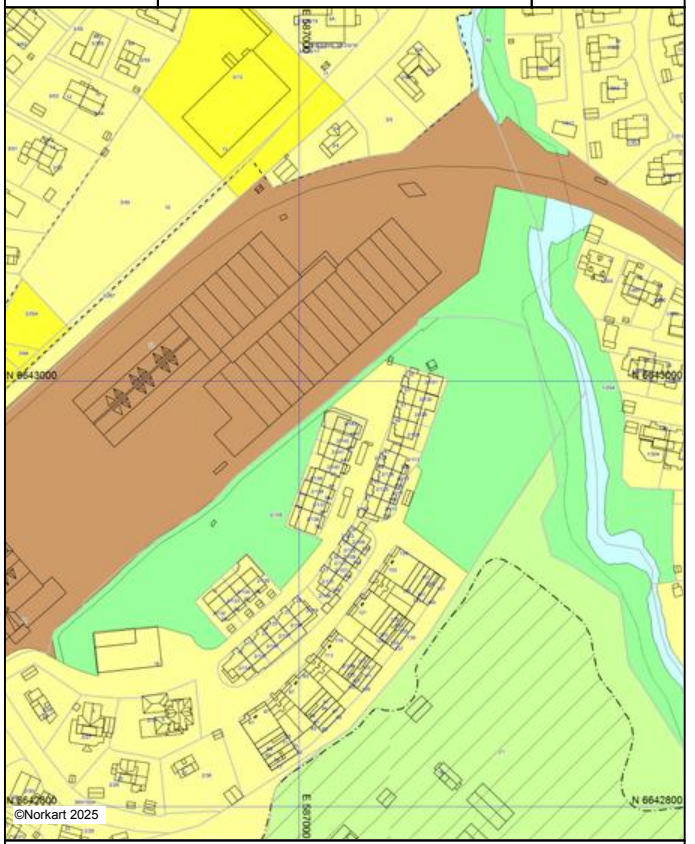
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/143
Adresse: Lokes vei 48
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - framtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Turveg/turdrag - framtidig
Sporveg - nåværende

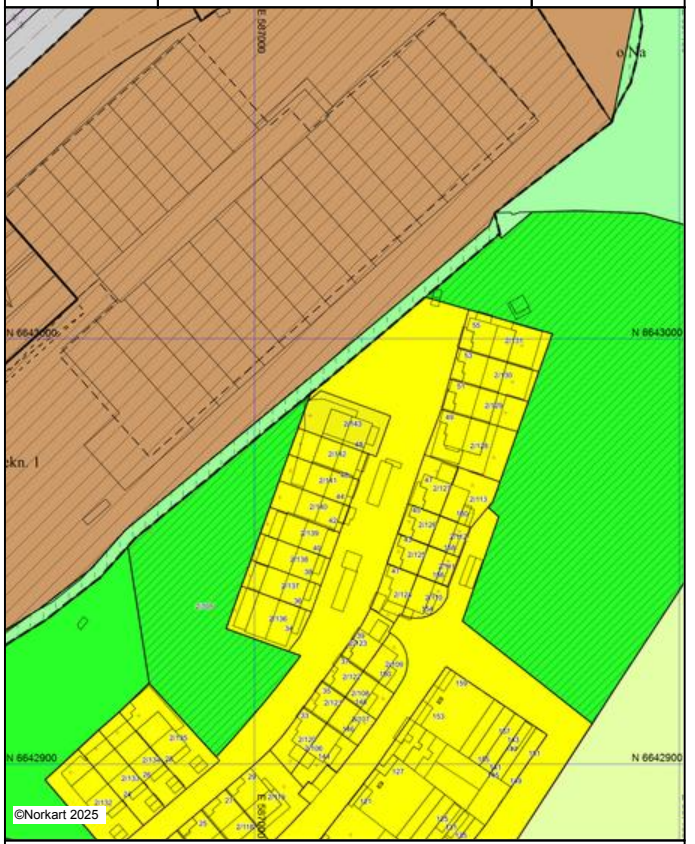
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 2/143
Adresse: Lokes vei 48
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Annen banegrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 2/143
Adresse: Lokes vei 48
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

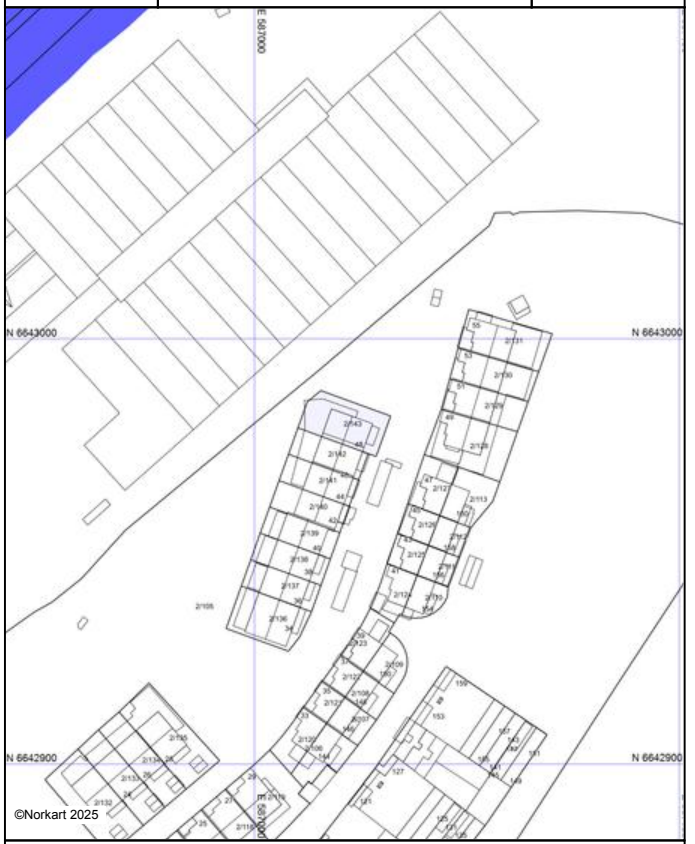
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/143
Adresse: Lokes vei 48
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

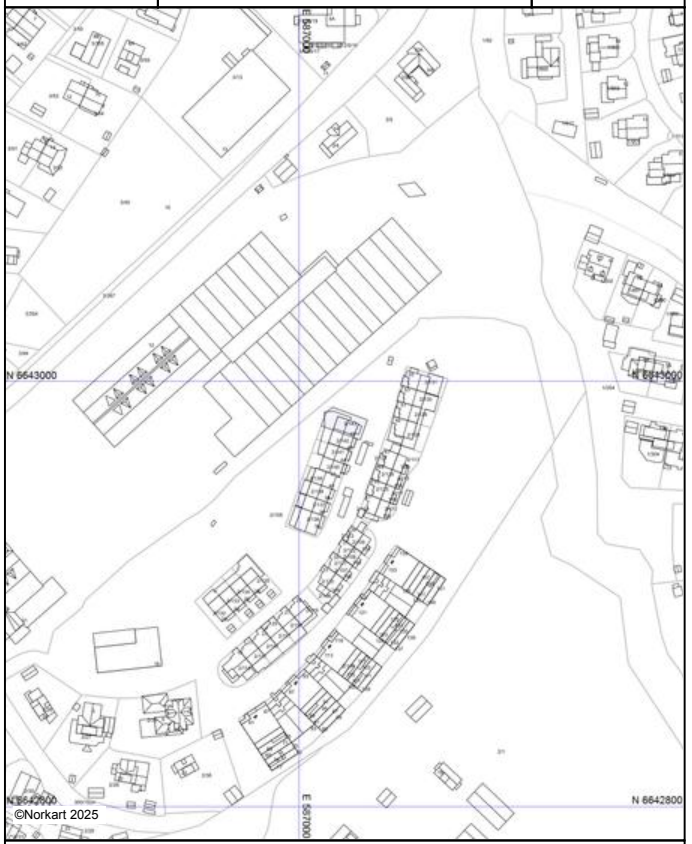
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 2/143
Adresse: Lokes vei 48
Utskriftsdato: 31.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 2/143		
Utskriftsdato	31.03.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	**Versjon**	27.03.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk	Antall
Avløs	3201	81399	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/81399)	2

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lokes vei 48, 1344 HASLUM								

Avtale 90183236 (Avgiftsadresse: Lokes Vei 48)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	1	-	27.01.2023		Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lokes vei 48, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 194 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973100 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973100)
Navn	AVLØSKOLLEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8819/1973100.pdf
Delarealer	**Delareal** 194 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B

Utskriftsdato: 31.03.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lokes vei 48, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lokes vei 48, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 875,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	3 937,53 kr
Sum	**13 406,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	100 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 526,25 kr	754,38 kr
Avløp etter areal	100 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 290,00 kr	881,68 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**15 592,44 kr**	**2 598,78 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 143	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lokes vei 48, gatenr 2295 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1121 10	Løkeberg-Blommenholm 21 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.05.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	193,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
81399	Merkestein	Uavklart	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	10.04.2016		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	**Dato**		**Rolle**	**Matrikkel**	**Arealendring**
Annen forretningstype	Forretning:	09.09.2024	Avgiver	3201/2/143	0,0
	Matrikkelført:	09.09.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/2/143	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/2/143	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	17.01.2014	Avgiver	3201/2/143	0,0
	Matrikkelført:	17.01.2014			
Annen forretningstype	Forretning:	22.05.1985	Berørt	3201/2/105	0,0
	Matrikkelført:	29.02.2024	Berørt	3201/2/106	0,0
			Berørt	3201/2/107	0,0
			Berørt	3201/2/108	0,0
			Berørt	3201/2/109	0,0
			Berørt	3201/2/110	0,0
			Berørt	3201/2/111	0,0
			Berørt	3201/2/112	0,0
			Berørt	3201/2/113	0,0
			Berørt	3201/2/114	0,0
			Berørt	3201/2/115	0,0
			Berørt	3201/2/116	0,0
			Berørt	3201/2/117	0,0
			Berørt	3201/2/118	0,0
			Berørt	3201/2/119	0,0
			Berørt	3201/2/120	0,0
			Berørt	3201/2/121	0,0
			Berørt	3201/2/122	0,0
			Berørt	3201/2/123	0,0
			Berørt	3201/2/124	0,0
			Berørt	3201/2/125	0,0
			Berørt	3201/2/126	0,0
			Berørt	3201/2/127	0,0
			Berørt	3201/2/128	0,0
			Berørt	3201/2/129	0,0
			Berørt	3201/2/130	0,0
			Berørt	3201/2/131	0,0
			Berørt	3201/2/132	0,0
			Berørt	3201/2/133	0,0
			Berørt	3201/2/134	0,0
			Berørt	3201/2/135	0,0
			Berørt	3201/2/136	0,0
			Berørt	3201/2/137	0,0
			Berørt	3201/2/138	0,0
			Berørt	3201/2/139	0,0
			Berørt	3201/2/140	0,0
			Berørt	3201/2/141	0,0
			Berørt	3201/2/142	0,0
			Berørt	3201/2/143	0,0
			Berørt	3201/2/144	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.05.1985	Avgiver	3201/2/105	-194,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/2/143	194,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lokes vei 48	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17338560			Antall etasjer:	2

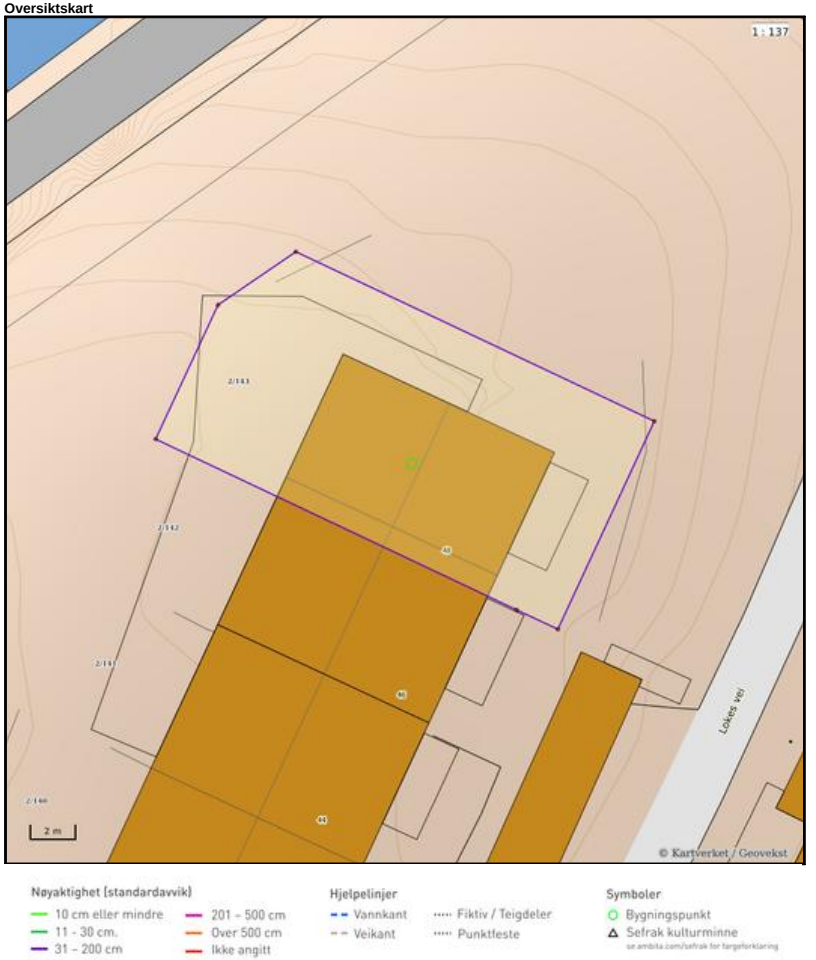
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		54,0		54,0				
H01			54,0		54,0				

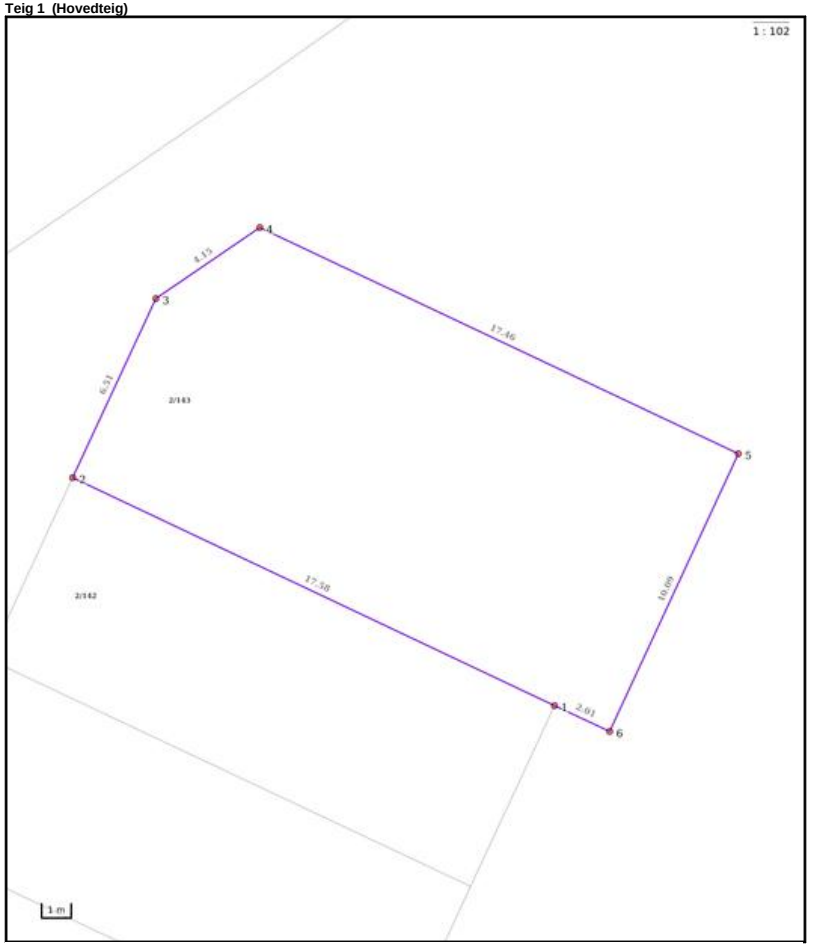
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 193,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 973,01	587 026,79	17,58m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 979,05	587 010,28	6,51m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 985,18	587 012,48	4,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 987,82	587 015,68	17,46m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 981,83	587 032,08	10,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 972,33	587 028,68	2,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0144/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lokes vei 48 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 2, bnr 143 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no