NORDVIK

Lokes vei 95

3 soverom | 124 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lokes vei 95

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor 4-roms hjørneleilighet med fantastisk utsikt | Stor usjenert og solrik balkong | Barnevennlig beliggenhet | Garasje

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**166 890,-**
Totalpris	**6 808 877,-**
Fellesgjeld	**241 987,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 987,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og attraktiv 4-roms leilighet med usjenert beliggenhet i rolig blindvei i Haslum. Boligen har en gjennomgående god planløsning med tre soverom, moderne kjøkken fra 2023 og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til solrik terrasse på ca. 20 m². Her bor man skjermet til med flott utsikt og gode solforhold fra morgen til kveld, samtidig som man har kort vei til både marka, kollektivtransport og servicetilbud. Boligen er oppgradert i perioden 2023–2024 med blant annet nytt kjøkken, nye overflater og flere tekniske oppgraderinger. Garasjeplass i felles anlegg medfølger.

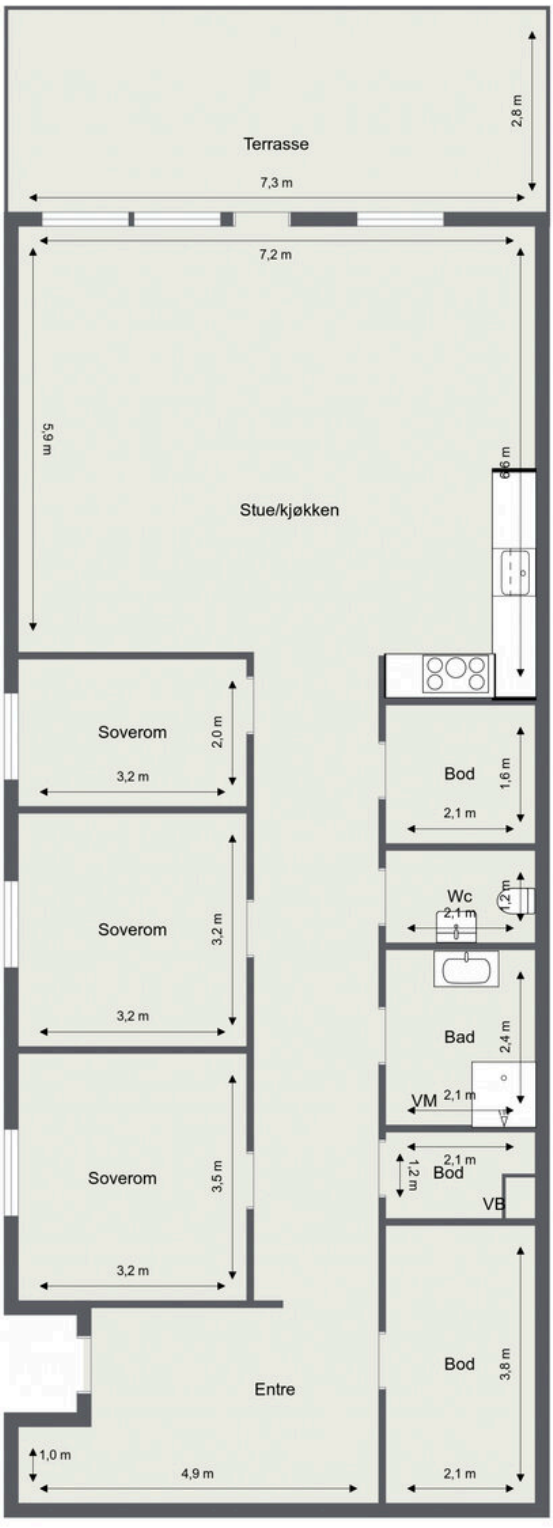
- -Usjenert og attraktiv beliggenhet i blindvei
- -Flott utsikt og svært gode solforhold
- -Stor terrasse på ca. 20 m²
- -3 sov og god planløsning
- -Moderne kjøkken (2023)
- -Garasjeplass
- -Kort avstand til Bekkestua, Kolsås og Sandvika

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm

Lokes vei 95

3. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
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








































Magni
1








95













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0392/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lokes vei 95, 1344 HASLUM
Gnr 2, bnr 144, snr 16 i Bærum kommune

Selgere
Seyed Majid Hasheminezhad og Bahareh Nikparvar

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
232 230,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 632 230,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
165 800,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 799 120,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 812 120,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom og 3 boder.
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Av fellesarealer er det blant annet en lekeplass ved rekkehusene og en liten fotballbane ved garasjeanlegget oppe. Det er også redskapsboder som boligsameiet og huseierforeningen har.

Innhold
Boligen ligger i 3. etasje og inneholder:
- Gang
- Stue/kjøkken
- Bad
- Toalettrom
- 3 soverom
- 3 boder

Utgang fra stue til terrasse på 20 kvm

Standard
Entrè | Velkommen inn! Romslig entré med adkomst til boligens øvrige rom. Praktisk planløsning med god oppbevaringsplass i tilknyttede boder.

Stue | Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkken. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og fin utsikt. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse på 20 kvm.

Kjøkken | Moderne kjøkken fra 2023 med glatte fronter og god benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og bred induksjonstopp. Ventilator med avtrekk ut.

Bad | Fliselagt bad fra 2014 med servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på vegger og gulv, samt varmekabler i gulv. Innredning med servantskap, speil med lys og dusjdører i glass. Mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler.

Toalettrom | Separat toalettrom oppgradert i 2014. Rommet har vegghengt WC, servant og varmekabler i gulv. Innredning med servantskap og speil med lys. Montert waterguard i innkassing til vegghengt toalett.

Soverom | Boligen inneholder tre gode soverom med plass til seng, garderobeløsninger og øvrig møblering. Rommene er oppgradert med nye overflater i perioden 2023–2024.

———————————————————
Innvendige overflater |
Det er gulv med laminat og fliser.
Vegger er med malte flater, fliser og panel.
Himlinger med malte flater, panel og malt panel.

Tekniske installasjoner |
Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2014 i boligen.
Koblingsskap til rør i rør er på vegg i bod.
Det er eldre avløpsrør, og avløpsrør fr 2014 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bod, wc, bad og kjøkken, og tillluft via ventiler i vinduer.
Det er eldre bereder på 150 liter plassert i bod.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
Tilhørende boligen medfølger garasjeplass is garasjeanlegg under bygget. Huseierforeningen fakturerer pr. kvartal.

Modernisering og påkostninger
I følge selger har boligen har i perioden 2023–2024 gjennomgått flere oppgraderinger og moderniseringer:
- Nytt kjøkken
- Nye gulv i alle soverom, kjøkken, stue og gang/hall
- Nymalte vegger i hele boligen
- Installert ny varmepumpe
- Ny kjøkkenventilator (Franke)
- Ny oppvaskmaskin (Miele, XL-modell)
- Ny stekeovn (Miele)
- Ny mikrobølgeovn (Bosch)
- To store nye vinduer (installert 2023)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid: ny bad og toalett I Ca 2015

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade maling; (faglært) terrasse Flis og terrasse glass gjerde (faglært) 2 stk nye stor vindu 2023 på stue (Faglært)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny pergo laminatgulv på stue kjøkken og alle soverommet og hall (2023) Nye gips plate på stue kjøkken (2023) ; Nye kjøkken 2023 Maling stue kjøkken hall ingang og 3 soverom (2023) Faglært varmepumpe 2024 2 stor vindu på stue 2(2023) Franke ventilator På kjøkken (2023) Fryser Kjøleskap (2025) Alle integrerte hvitevarer på kjøkken 2023-2024;

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

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:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger og mur og treverk med plater på fasader og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.
Det er 2-lags vinder med isolerglass i boligen. Det er skiftet 2 vinduer i 2023, og vinduer ellers er fra 2007.
Det er original ytterdør med glass, og terrassedør med glass fra 2007. Normal elde og slitasje .
Det er fliselagt terrasse ut fra stue/kjøkken.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er utforede trevegger med isolasjon og panel mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er eldre innvendige malte/furufyllingsdører i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er bom under fliser, løse fuger

m.m. på terrassegulv. Det er skader/slitasje på markise på terrasse.

Innvendig |
- Overflater: Det er stedvis noe fuktsvelling på laminatgulv, stedvis svikt ved belastning på gulv, gulv mot kjøkken dekkes ikke av innredning/sokkel, glipper, skader m.m. på gulv i bod. Det er riss/skade på vegg på soverom og stedvise riss i overganger mellom vegger og himlinger.
- Innvendige dører: Det er synlig slitasje på flere dører. Det mangler terskellister/tetting mellom gulv og dør, på flere dører.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvise skjevheter i boligen. Det ble registrert størst skjevheter i stue/kjøkken.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsfører, vedlikehold av fellesarealer, garasjeplass, Tv/ internett, boligforsikring, brøyting/strøing av veien, renter og avdrag fellesgjeld, renovasjon.
Det betales felleskostnader til både sameiet og huseierforeningen, og det fordeles slik:

Avløskollen boligsameie:
- Felleskostnader: kr. 937,-
- Renter og omkostninger Lån: kr. 1 557,-
- Avdrag Lån: kr. 1 251,-

Avløskollen Huseierforening:
- Renter og omkostninger lån2: kr. 103,-
- Avdrag lån 2: 163,-
- Fellesutgifter: kr. 1 876,-
- Vedlikeholdsfond: kr. 100,-

Felleskostnadene dekker både fellesutgifter i Avløskollen boligsameie og Avløskollen huseierforening.

Huseierforeningen planlegger utskifting av utvendig kledning på nedre garasje. Felleskostnadene kan derfor bli justert/økt etter utarbeidelsen av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 11 968,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: 6 449,58 kr
- Vann: 5 518,38 kr
Sum: 11 967,96 kr

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor inkl. i felleskostnader.

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

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke tilgjengelig, til tross for forsøk på innhenting hos Skatteetaten.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor. Sameiet planlegger installasjon av fiber (2026).

Sameiet

Navn og orgnr.
Avløskollen Boligsameie, orgnr. 990389276

Om sameiet
Avløskolles Boligsameie styrer boligblokkene, og Avløskollen Huseierforening styrer alt med garasjeanleggene, fellesareal og trapper mellom blokkene, og alt annet på tomten. Som beplantning, veier osv. Huseierforeningen er felles med blokkene (50) og rekkehusene (38). Totalt 88 enheter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
- Ettersyn av varmekabler i takrenner
Feil kan skyldes periodiske jordfeil som ikke alltid er enkle å avdekke. Koblingsbokser anbefales kontrollert, da disse er av eldre type. Styret vil følge opp dette videre.

- Søppelskur
Det er etablert vegger i søppelskurene for båsene til matavfall. Tiltaket er gjennomført for å hindre at avfallsposer faller eller kastes utenfor beholderne og blir liggende på gulvet,noe som kan medføre luktproblemer og tiltrekke skadedyr. Tiltaket har hatt positiv effekt, men det forekommer fortsatt at poser havner utenfor. Styret ber derfor om at beboere ikke presser inn poser når beholderen er full, men benytter ledig kapasitet i andre båser.

- Forsøpling i skråning nedenfor blokkene
Det er beklagelig at det fortsatt jevnlig oppdages søppel på fellesarealene, særlig i skråningen nedenfor blokkene. Det anses lite sannsynlig at dette skyldes utenforstående.
Av hensyn til bomiljøet oppfordres alle beboere til å benytte etablerte renovasjonsordninger og bidra til å holde områdene ryddige.

- Opprydding etter trefelling
Ved årsskiftet 2024/2025 ble det gjennomført omfattende trefelling i skråningen nedenfor blokkene, inkludert på tilstøtende eiendom. En forutsetning for tillatelsen til trefelling var at sameiet bidro til opprydding. Dette arbeidet ble gjennomført våren 2025. Styret vil rette en stor takk til alle som bidro. Grunneier ga uttrykk for stor tilfredshet med samarbeidet, noe som legger et godt grunnlag for eventuelle fremtidige prosjekter.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
I 2026 skal Huseierforeningen bestille rydding av ettervekst i skråningen, da dette ble gjort ved skogholtet ved lekeplassen i 2025.

Kommende 5-års periode:
Sameiet fikk i oktober 2025 en ny vedlikeholdsrapport fra ABBL (10-års plan). Denne rapporten vil legges til grunn for å planlegge fremtidig vedlikehold.

Huseierforeningen opplyser om følgende de kommende 5- års perioden:
- Tette og forbedre - Vanngjennomtrengning - tak mellom blokk 4 og 5. Det er noe lekkasje/fuktighet som trenger gjennom dekket. Her ser vi på alternative løsninger.
- Utvendig kledning nedre garasje. Her må mye byttes.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 241 987,-pr. 13.05.2026

Boligsameiet:
Lånenummer: 94907018037, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 13.05.2026: 8 056 344
Andel av saldo: 164 543
Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

Lånenummer: 94907065469, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 195
Saldo per 13.05.2026: 3 314 154
Andel av saldo: 67 688
Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

Huseierforeningen:
Lånenummer: 22238149170, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 27.05.2026: 816 708
Andel av saldo: 9 757
Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

Lånenummer: 22238816258, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 27.05.2026: 913 317
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 19.10.2024 (siste termin 19.09.2034)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 857,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 779 595,- Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 772 445,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt for både sameiet og huseierforeningen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Etter oppsatt turnusliste skal beboerne selv sørge for vanning av planter, feiing, kosting (sommer) og snømåking (vinter) ved sine inngangsparti/platå. Dugnad foretas 2 ganger årlig og betales med kr. 500,- til sameierer som deltar (varighet 4 timer)

Dyrehold
Dyrehold kan ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Det vises til kommunale vedtekter hvor hundeeier plikter å fjerne hundelort. Hunder kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441137 og 3441897

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 367 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt ligger i en skråning og er hovedsakelig bebygd. Tomten har hyggelige grøntarealer med gressplen, prydbusker og trær.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Haslum. Boligen ligger skjermet til i blindvei, med åpent og fritt preg, samt gode solforhold gjennom store deler av dagen. Fra boligen er det flott utsikt og samtidig god skjerming mot innsyn, noe som gir en usjenert og privat boopplevelse.

Området har umiddelbar nærhet til flotte turområder og marka. Det er kort vei opp til skogen med turstier mot blant annet historiske Fleskum gård og Dælivann, og området er et godt utgangspunkt for turer videre til Kolsåstoppen og Steinshøgda, som byr på populære tur- og sykkelmuligheter året rundt.

Boligen sokner til Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole, noe som gjør området godt tilrettelagt for barnefamilier.

For den aktive ligger det et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud i nærheten. Gjønneshallen, med både innendørs og utendørs fasiliteter for blant annet fotball, håndball, basket og sandvolleyball, ligger kun et par T-banestopp unna. Golfinteresserte har kort kjøreavstand til Ballerud golfklubb, samt Haga og Grini golfklubb. For alpint og snowboard er det ca. 10 minutters kjøring til Kolsås og Kirkerudbakken.

Om sommeren er det kort vei til populære bade- og rekreasjonsområder som Kalvøya og Kadettangen, med strender, grøntarealer og gode aktivitetsmuligheter. Området byr også på et godt servicetilbud i hverdagen, med kort gangavstand til dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra og Coop Prix, samt lokale tilbud som Haslum grønnsakshandel, sushi og andre servicetilbud.

For et bredere utvalg av butikker, restauranter og tjenester tar det kun få minutter med T-bane til Bekkestua eller Kolsås. Her finnes blant annet vinmonopol, spisesteder, treningssentre, klesbutikker og helsetjenester. Sandvika ligger også i nærheten og tilbyr et rikt kultur- og servicetilbud med kino, teater, kulturhus og konserttilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Endring av inngangsparti i blokk datert 24.01.2001
- Rehabilitering av terrasser datert 09.06.2016
- Terrasseblokk datert 22.10.1986

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.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker noe fra disse. Vegger til kjøkken er fjernet, og kjøkkenet er etablert som en åpen løsning mot tilstøtende oppholdsrom.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner.
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 3 368 m
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 3 368 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B

Konsesjon
Ingen konsesjon ved erverv av eiendommen.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/2/144/16:
23.05.1985 - Dokumentnr: 14686 - Bruksrett
TIL EIENDOMMENS GARASJEANLEGG M.M.
Gjelder denne registerenheten med flere
- Gjeler rettigheten til å parkering i garasjen, da Avløskollen Huseierforening er de som styrer alt med garasjeanleggene.

08.10.1986 - Dokumentnr: 29976 - Erklæring/avtale
BEST. I SKJØTET OM AT PANTERETTEN I NR. 1 SKAL HA PRIOR. ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM OG SENERE PLIKT TIL
Å VIKE TIL ETTER 85% AV VERRDITAKST
UTEN OPPTRINNSRETT

08.10.1986 - Dokumentnr: 29976 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

21.04.1992 - Dokumentnr: 10551 - Urådighet
Rettighetshaver: Avløskollen Boligsameie
Org.nr: 990 389 276
Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1985 - Dokumentnr: 14686 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/51

01.01.2020 - Dokumentnr: 152366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:2 Bnr:144 Snr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 15312 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:2 Bnr:144 Snr:16

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 1 visning gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 120 138,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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

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

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

Lokes vei 95

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	7 min 2.6 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	20 min 1.8 km
Oslo International School 90 elever	7 min 3 km

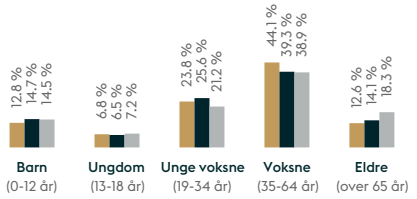
Offentlig transport

Avløs Linje 2, 3, 5	8 min 0.6 km
Avløs Linje 220	9 min 0.8 km
Blommenholm stasjon Linje L1	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.1 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has... 29 barn	16 min 1.4 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 56 barn	17 min 1.5 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-... 78 barn	18 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	1 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	9 min
Friskis & Svettis	12 min
Gnist Gjettum	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

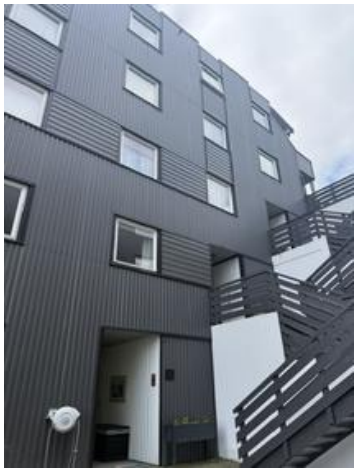
petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Leilighet
Lokes vei 95, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 2, bnr. 144, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2178 **Eiendomsverdi ref nr:** FK9965

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Lokes vei 95, 1344 HASLUM
Gnr 2 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

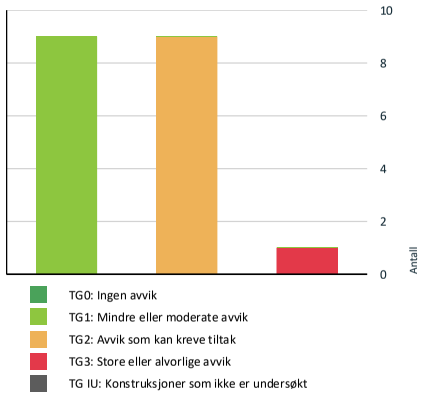
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

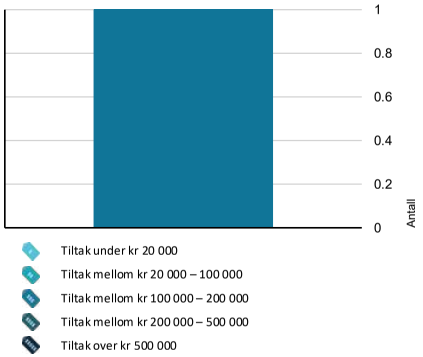
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lokes vei 95, 1344 HASLUM
Gnr 2 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger og mur og treverk med plater på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags glass og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. gulv og overflater i flere rom, varmepumpe, 2 vinduer, kjøkken med hvitevarer m.m. i 2023, flislagt bad og separat toalettrom i 2014, de fleste vinduer i 2007 m.m.

Leilighet - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Det er 2-lags vinder med isolerglass i boligen. Det er skiftet 2 vinduer i 2023, og vinduer ellers er fra 2007.
Det er original ytterdør med glass, og terrassedør med glass fra 2007. Normal elde og slitasje .
Det er flislagt terrasse ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger er med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater, panel og malt panel.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er utforede trevegger med isolasjon og panel mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod, uten å påvise unormale fuktutslag.
Det er eldre innvendige malte/furufyllingsdører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad fra 2014 med servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er flislagte vegger og malt himling.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning, speil med lys, dusjdører i glass og regnfallsdusj i rommet.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra bod, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, microovn, komfyr og bred induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom, pusset opp i 2014. Rommet har veggmontert wc og servant. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil med lys i rommet. Det er montert waterguard i innkassing til vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2014 i boligen.
Koblingsskap til rør i rør er på vegg i bod.
Det er eldre avløpsrør, og avløpsrør fr 2014 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bod, wc, bad og kjøkken, og tillluft via ventiler i vinduer.
Det er eldre bereder på 150 liter plassert i bod.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Det er ikke montert røykvarslere/pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2014

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2014

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig, innhent dokumentasjon.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning, speil med lys, dusjdører i glass og regnfallsdusj i rommet.

Årstall: 2014

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra bod, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, microovn, komfyr og bred induksjonstopp.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres.

Lokes vei 95, 1344 HASLUM
Gnr 2 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1986

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags vinder med isolerglass i boligen. Det er skiftet 2 vinduer i 2023, og vinduer ellers er fra 2007.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er original ytterdør med glass, og terrassedør med glass fra 2007. Normal elde og slitasje .

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er fliselagt terrasse ut fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Det er bom under fliser, løse fuger m.m. på terrassegulv. Det er skader/slitasje på markise på terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer kan vurderes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med laminat og fliser. Vegger er med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe fuktsvelling på laminatgulv, stedvis svikt ved belastning på gulv, gulv mot kjøkken dekkes ikke av innredning/sokkel, glipper, skader m.m. på gulv i bod. Det er riss/skade på vegg på soverom og stedvise riss i overganger mellom vegger og himlinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen. Det ble registrert størst skjevheter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede trevegger med isolasjon og panel mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg i bod, uten å påvise unormale fuktutslag.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er eldre innvendige malte/furufyllingsdører i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på flere dører. Det mangler terskellister/tetting mellom gulv og dør, på flere dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2014 med servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2014

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

.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert røykvarslere/pulverapparat i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Lokes vei 95, 1344 HASLUM
Gnr 2 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom, pusset opp i 2014. Rommet har veggmontert wc og servant. Det er varmekabler i gulv, glatt servantskap og speil med lys i rommet. Det er montert waterguard i innkassing til vegghengt wc.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2014 i boligen. Koblingsskap til rør i rør er på vegg i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er eldre avløpsrør, og avløpsrør fr 2014 i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bod, wc, bad og kjøkken, og tillluft via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er eldre bereder på 150 liter plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	124			124	20
SUM	**124**				**20**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, bod, bod 2, bad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 3		

Kommentar

Eier opplyser om at det i tillegg er en egen parkeringsplass som følger boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert varmepumpe, det er nytt kjøkken, det er lagt nye gulv i flere rom, det er skiftet 2 vinduer m.m. i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Seyed Majid Hashemenezhad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	2	144		16		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lokes vei 95

Hjemmelshaver

Nikparvar Bahareh, Hasheminezhad Seyed Majid

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

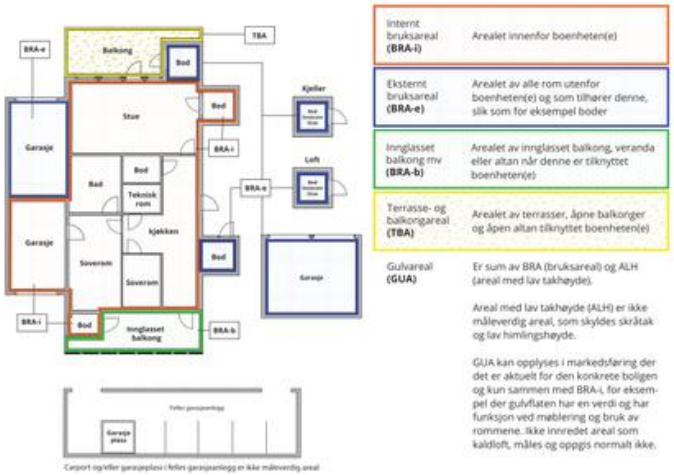
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lokes vei 95, 1344 HASLUM
Gnr 2 - Bnr 144
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Haslum.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold og fin utsikt i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FK9965

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
56-0392/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lokes vei 95, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Seyed Majid Hasheminezhad, Bahareh Nikparvar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441137
Forsikret i: Protector forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere eiertid: ny bad og toalett I Ca 2015

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Seyed Majid Hasheminezhad	9578-5995-4-1276574	2026-04-15 17:05:33
Bahareh Nikparvar	9578-5990-4-3543536	2026-04-16 10:28:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade maling; (faglært) terrasse Flis og terrasse glass gjerde (faglært) 2 stk nye stor vindu 2023 på stue (Faglært)

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til ;

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny pergo laminatgulv på stue kjøkken og alle soverommet og hall (2023) Nye gips plate på stue kjøkken (2023) ; Nye kjøkken 2023 Maling stue kjøkken hall ingang og 3 soverom (2023) Faglært varmepumpe 2024 2 stor vindu på stue 2(2023) Franke ventilator På kjøkken (2023) Fryser Kjøleskap (2025) Alle integrerte hvitevarer på kjøkken 2023-2024;

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0392/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bahareh Nikparvar	**2026-04-16**	**Seyed Majid Hasheminezhad**	**2026-04-15**

Identifikasjon

Bahareh Nikparvar

Identifikasjon

Seyed Majid Hasheminezhad

Signicat

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



Lokes vei 95, 1344 HASLUM

Detaljering

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

enova

Energiattest



Adresse **Lokes vei 95, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300904**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6652263**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **144**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **151,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **150,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 082 kWh**

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Montør 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg



Lokes vei 95, 1344 HASLUM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 13.05.26 Side 1 av 2

Avløskollen Boligsameie		**Vår ref.:**	94/16
LOKES VEI 95		**Type:**	Sameie
1344 HASLUM		**Eiere:**	Seyed Majid Hasheminezhad, Bahareh Nikparvar
Organisasjonsnr:	990 389 276	**Seksjonsnr:**	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 745**

Felleskostnader:	Felleskostnader	937
	Renter og omkostninger Lån	1 557
	Avdrag Lån	1 251

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	232 230	Gjeld siste årsoppg.:	237 880
Klient ajourf. lån:	11 370 498	Klient gj. s. årsoppg.:	11 647 862

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907018037, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 13.05.2026: 8 056 344
Andel av saldo: 164 543
Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

Lånenummer: 94907065469, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 195
Saldo per 13.05.2026: 3 314 154
Andel av saldo: 67 688
Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Silje Renate White
Adresse:	Skogtunet 8
Postnr/-sted:	1369 STABEKK
E-post:	avloskollenboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	237 880	Andre inntekter:	786
Annen formue:	25 532	Utgifter:	16 608		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/144 - seksjon:16
Feste/eiet tomt: Eiet

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 27.05.26 Side 1 av 2

Avløskollen Huseierforening	**Vår ref.:**	58/16
LOKES VEI 95	**Type:**	Huseierforening
1344 HASLUM	**Eiere:**	Seyed Majid Hasheminezhad, Bahareh Nikparvar

Organisasjonsnr: 896 119 222

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 242**

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 2	103
	AVDRAG LÅN 2	163
	FELLESUTGIFTER2	1 876
Tilleggsytelser:	VEDLIKEHOLDSFOND	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	9 757	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 730 025	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238149170, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 27.05.2026: 816 708
Andel av saldo: 9 757
Første termin/første avdrag: 15.04.2017 (siste termin 15.05.2031)

Lånenummer: 22238816258, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 27.05.2026: 913 317
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.

6: Ligning - 2016

		Gjeld:	288 006	Andre inntekter:	92
Annen formue:	13 325	Utgifter:	9 586		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	2/144
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Avløskollen Boligsameie	**Vår ref.:**	94/16
LOKES VEI 95	**Type:**	Sameie
1344 HASLUM	**Eiere:**	Seyed Majid Hasheminezhad, Bahareh Nikparvar

Organisasjonsnr: 990 389 276

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441137

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, 22.04.2024 og 21.04.26).

-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 felles- innretninger 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 bygningsarbeider, skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse før arbeidene igangsettes.

Avløskollen Huseierforening	**Vår ref.:**	58/16
LOKES VEI 95	**Type:**	Huseierforening
1344 HASLUM	**Eiere:**	Seyed Majid Hasheminezhad, Bahareh Nikparvar
Organisasjonsnr: 896 119 222		

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441897

- 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. Beboere forplikter seg til å holde porter låst.

Det er ikke tillatt for medlemmer eller beboere eller andre i Avløskollen Huseierforening å parkere bil uten registreringsskilt og avskiltede/avregistrerte biler på fast garasjeplass eller felles gjesteplasser på huseierforeningens eiendom. Avskiltede/avregistrerte biler og biler uten registeringsskilt, som er parkert på fast garasjeplass eller felles gjesteplass/ biloppstillingsplass på huseierforeningens eiendom, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Medlem/beboer i huseierforeningen kan søke styret om godkjenning for å parkere bil uten registreringsskilt på fast garasjeplass for en midlertidig periode.

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 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, og slik at det ikke forekommer forsøpling eller brannfare av noen art. For eksempel olje- 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.

-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 konsumprisindeksen. 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.

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.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

SAMEIERVEDTEKTER

for

AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 27.08.1986,
med endringer vedtatt på sameiermøte 05.03.91, 18.03.92, 13.03.95, 14.11.96, 13.03.97, 12.03.98, 15.03.99, 08.03.01, 03.04.02, 23.10.02, 26.09.06, 28.03.07, 24.11.09, 06.04.11, 29.03.12, 19.03.15, 05.05.15, 09.04.2018, 26.04.2022, 18.04.2023 og 22.04.2024.

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 2 bnr. 144 i Bærum er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 13.05.1985 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Foruten en felles garasjeplass. Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra Oslo Sporveier, oppdelingsbegjæringen, husordensreglene og vedtekter for Avløskollen Huseierforening, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig, benevnes seksjon. Seksjonseier har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget som eies av Avløskollen Huseierforening. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av Avløskollen Huseierforening. Avløskollen Boligsameie står som eier av areal under trappen opp til 5. etasje, og areal i inngangstunneler inn til 1., 2. og 3. etasje.

Seksjonseier som ønsker å etablere ladepunkt for elbil eller hybridbil, må kontakte styret i Avløskollen Huseierforenig.

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

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

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

For utbyggingsalternativer som ikke er nevnt i punktene under, kan årsmøtet godkjenne søknader om bygging på enkelte områder av sameiets fellesareal. Søknaden må inneholde tegninger, plassering, størrelse utseende og materialvalg.

Utbygginger må være i henhold til følgende byggealternativer:

1. Utvide seksjonen i den innerste delen av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje.
2. a) Bygge en mindre ytterbod i den innerste delen av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje.
   b) Forutsetter at det kun er inngang til 1 seksjon i dette inngangspartiet:
   Bygge ute bod i 1., 2. og 3. etasje som strekker seg over hele eller deler av lengden av inngangspartiet. Boddør skal være inne i inngangspartiet og bodvegg må være i flukt med yttervegg.
3. Utvidelse av seksjon i ytterste del av inngangspartiene i 1., 2. og 3. etasje, slik at ytterveggen blir i flukt med ytterveggen i eksisterende ytterbod. Dog må dører ikke slå ut i felles gang.
4. Bygging av ytterbod i 4. etasje under trapper til 5. etasje, slik at yttervegg blir i flukt med eksisterende ytterbod.
5. Bygging av halvtak på terrassen og/eller inngangsparti i 5. etasje.
6. Bygging av mindre ytterbod på terrassen.
7. Utbygging av inngangspartiet i 5 etg. slik at yttervegg blir i flukt med trapp.
8. Utvidelse av vindfang slik at yttervegg blir i flukt med vegg i ytterbod. Inngangsdøren snus 90 grader i forhold til opprinnelig posisjon.

For alle alternativene er det en forutsetning at det bygges likt og at den enkelte søker bærer alle kostnader i forbindelse med byggingen.

Utbygginger i henhold til de 8 ovenstående byggealternativer, kan godkjennes av styret. Etter godkjenning til utbygging, gitt av styret, leveres utfylt kommunal byggemelding til styret. Styret kontrollerer at denne er i henhold til godkjenning og sender den til kommunen.

Etter at kommunal godkjenning foreligger og utbygging har funnet sted under seksjonseierens ansvar, skal utført arbeid godkjennes av styret. Bygningsteknisk bistand som styret benytter i den anledning skal betales av seksjonseieren.

Godkjente utbygginger søknader:

Alt. 1: seksjon nr.: 39, 37, 17, 9, 7, 48, 46, 20, 26, 18, 35, 50, 16, 30, 5, 28
Alt. 2: seksjon nr.: 20, 30
Alt. 2b:seksjon nr.: 15, 20
Alt. 3: seksjon nr.: 40, 8, 29, 25, 45, 47
Alt. 4: seksjon nr.: .....
Alt. 5: seksjon nr.: 11, 1, 12, 22

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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

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

Huseierforeningen har, som hjemmelshaver til seksjon nr. 51, vedlikeholdsplikt for den ytre del av sameiets grunnmur som også utgjør yttervegg og utvendig og innvendig tak til garasjeseksjonen. Foreningen har ved sine vedtekters pkt. 3, 2. avsnitt, gitt sin tilslutning til denne utvidede vedlikeholdsplikt, jfr. eierseksjonslovens § 20, 2. ledd, 2. setning.

I Huseierforeningens vedtekter § 3, 2. ledd, står følgende:
"Videre betaler huseierforeningen for alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger".

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 12
Utleie

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

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

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

§ 13
Mislighold

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

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

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

Alt. 6: seksjon nr.: 40, 29, 37, 8, 28
Alt. 7: seksjon nr.: 31, 2, 41
Alt. 8: seksjon nr.: 10

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet besørger utvendig vedlikehold av sameiets bygning på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere. Videre har sameiet vedlikeholdsplikt for bodhusene unntatt avfallsrommene på huseierforeningens eiendom.

§ 8
Avløskollen Huseierforening

Alle fellesarealene på Avløskollen som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 2, bnr. 105 i Bærum, eies av Avløskollen Huseierforening. Hver seksjonseier i Sameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

§ 9
Fellesutgifter/inntekter

Til dekning av kostnader ved drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, samt forretningsførsel, betaler den enkelte seksjonseier et månedlig à kontobeløp, kostnadsbidrag, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel: 50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal). Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosenttall for samtlige eierseksjoner). For dette føres et eget regnskap av forretningsføreren. Forskuddsvis den første i hver kalendermåned, betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag til sameiet og et til Avløskollen Huseierforening. Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget, betraktes som vesentlig mislighold.

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

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

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

§ 14
Årsmøte

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

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

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

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

Et styrevedtak er fattet når minst halvparten av styremedlemmene stemmer for forslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Esl. § 60, 1. ledd.

§ 16
Forretningsfører

AL Asker og Bærum Boligbyggelag er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

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

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

§ 17
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har prioritet etter 100% av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/ forretningsføreren plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett. Denne pantesikkerheten skal dekke de forpliktelser seksjonseieren til enhver tid har overfor Avløskollen Huseierforening i forbindelse med bruk av fellesarealer. Huseierforeningen står som inkassator av sameiets fordringer mot seksjonseierne.

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

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

Avløskollen Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2026

HUSORDENSREGLER

§1.
Alle som bor i sameiets bebyggelse skal bidra til ro, orden, renslighet og plikter til å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet. Vedkommende eier er ansvarlig for at alle som bebor leiligheten også følger husordensreglene.

§ 2.
Mellom kl. 2200 – 0700 skal det ikke benyttes bruk av radio, TV eller musikk som er sjenerende for beboerne. Oppsetting av separate antenner på terrasser må godkjennes av styret.

§ 3.
Beboerne er sammen to og to ansvarlig for at søppelkassene holdes i orden. Papir, aviser og papp skal legges i anviste containere. Annet avfall kan ikke settes på sameiets eiendom. Den enkelte beboer må selv sørge for å fjerne dette.

§ 4.
Dyrehold kan ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Det vises til kommunale vedtekter hvor hundeeier plikter å fjerne hundelort. Hunder kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

§ 5.
Etter oppsatt turnusliste skal beboerne selv sørge for vanning av planter, feiing, kosting (sommer) og snømåking (vinter) ved sine inngangsparti/platå. Dugnad foretas 2 ganger årlig og betales med kr. 500,- til sameierer som deltar (varighet 4 timer)

§ 6.
Boring, hamring eller annen maskinell støy, som er til sjenanse for naboene skal ikke foregå i tidsrommet kl. 2200 - 0700 eller på søndag og helligdager.

§ 7.
Parkering er kun tillatt på oppmerke plasser. Se vedtekter.

Avløskollen Boligsameie
2004

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: tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Haslum Grendesenter, Nesveien 5, 1344 Haslum

Vi starter møtet med en orientering fra en representant fra Viken Fiber/Altibox, som vil informere om den nye avtalen.

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. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 98.000 til intern fordeling.

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

garasjeplass for en midlertidig periode.»

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øivind Martinsen
Styremedlem, Ingvald Andreas Aase
Styremedlem, Christoffer Reidel Bjerke
Styremedlem, Leif Kåre Flotve
Styremedlem, Øystein Seglem Bekken
Varamedlem, Harald Reid Waugh
Varamedlem, Rigmor Christensen

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Øivind Martinsen er på valg, og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Øivind Martinsen gjenvelges som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år.

Ingvald Aase er på valg, og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ingvald Aase gjenvelges som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år. Varamedlemmene velges på generalforsamlingen.

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité for et år. Det foreslås at styret fungerer som valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Avløskollen Huseierforening
Styret

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Forslag om tilføying til vedtektenes punkt 5.

Styret foreslår å tilføye nytt tredje ledd i vedtektenes punkt 5:

«Det er ikke tillatt for medlemmer eller beboere i Avløskollen Huseierforening å parkere bil uten registreringsskilt og avskiltede/avregistrerte biler på fast garasjeplass eller felles gjesteplasser på huseierforeningens eiendom. Avskiltede/avregistrerte biler og biler uten registeringsskilt, som er parkert på fast garasjeplass eller felles gjesteplass/biloppstillingsplass på huseierforeningens eiendom, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
Medlem/beboer i huseierforeningen kan søke styret om godkjenning for å parkere bil uten registreringsskilt på fast garasjeplass for en midlertidig periode.»

Vedtaket krever 2/3-flertall på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar tilføying av nytt tredje ledd i vedtektenes punkt 5.

Følgende tekst blir nytt punkt 5. tredje ledd:

«Det er ikke tillatt for medlemmer eller beboere i Avløskollen Huseierforening å parkere bil uten registreringsskilt og avskiltede/avregistrerte biler på fast garasjeplass eller felles gjesteplasser på huseierforeningens eiendom. Avskiltede/avregistrerte biler og biler uten registeringsskilt, som er parkert på fast garasjeplass eller felles gjesteplass/biloppstillingsplass på huseierforeningens eiendom, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
Medlem/beboer i huseierforeningen kan søke styret om godkjenning for å parkere bil uten registreringsskilt på fast

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 67.663,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styret har gjennom året hatt regelmessige møter, både fysiske møter, dialog på sms og nettmøter på TEAMS.

Saker som har vært behandlet er bl.a:

- Mindre saker og dialog med beboere etter henvendelser på telefon, sms, epost i Portalen
- Parkeringsbestemmelser
- Dugnader
- Ad hoc vedlikehold
- Planlagt vedlikehold

På generalforsamlingen i fjor ble det tatt opp behov for vedlikehold av takene på rekkehusene som er 40 år gamle.

Det er ikke huseierforeningens ansvar å vedlikeholde rekkehusene. Foreningens ansvar begrenser seg til:

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

Følgeskade fra utett bygg er dekket for bygningsdel IKKE eldre enn 40år.

Styret har hatt møter med både ABBL og Protector Forsikring.

Det er den enkelte rekkehuseier som har ansvaret for vedlikehold, gjerne i samarbeid med alle eller i sin rekke. Det være seg; tak, maling/beising, utvendig vedlikehold mv.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

- Garasjeport, ødelagt pga flere påkjørsler
- Tak øvre garasje. Medlemmer har selv vedlikeholdt øvre garasje med bytting av rupanel (Undertak) og ny takpapp. Med å gjøre denne jobben selv , har vi spart mellom 300-350.000.
- Skogholt vis a vis lekeplassen, kvistet og ryddet
- Asfaltdekke øvre garasje
- Fartsdumper i veiene
- Tatt opp sluk og forbedret drening av et repos mellom blokk 4 og 5

Planlagt vesentlig vedlikehold og innkjøp av varer og tjenester i 2026

Vedlikeholdsrapport for 2026 - 2029.

Følgende er planlagt utført i 2026

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, Ingvald Andreas Aase, Lokes vei 22
Styremedlem, Christoffer Reidel Bjerke, Lokes vei 47
Styremedlem, Leif Kåre Flotve, Lokes vei 97
Styremedlem, Øystein Seglem Bekken, Lokes vei 34
Varamedlem, Harald Reid Waugh, Lokesvei 23
Varamedlem, Rigmor Christensen, Lokes vei 53

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 88 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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Skadedyrforsikingen dekkes av VIS FORSIKRING, via Protector.

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Avløskollen Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Resultatregnskap Avløskollen Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 046 888	1 946 556	2 097 900	2 234 480
Annen driftsinntekt	2	175 025	93 422	100 000	150 000
Sum inntekter		2 221 913	2 039 978	2 197 900	2 384 480
Kostnader					
Lønnskostnad	3	193 618	117 785	117 785	137 538
Kostnad lokaler	4	473 726	367 128	391 500	442 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	60 782	3 628	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	179 377	574 640	720 000	110 000
Annen driftskostnad	7	1 271 576	1 187 123	1 137 500	1 332 000
Sum kostnader		2 179 079	2 250 303	2 366 785	2 032 038
Resultat før finansielle poster		42 835	-210 326	-168 885	352 442
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	17 391	11 373	10 000	10 000
Finanskostnad	9	127 888	94 067	100 296	114 490
Sum finansielle poster		-110 498	-82 694	-90 296	-104 490
Årsresultat		-67 663	-293 019	-259 181	247 952

- Det gjenstår noe arbeid med øvre garasje. Det skal byttes noe kledningsbord som er råtne, og nye hjørnekasser samt boddør
- Byskytte betongsøyler og stolper (fot) for å hindre korrodering, både øvre og nedre garasje
- Utbedre betong der denne har sprukket og det er synlig armering.
- Montere flere brannslokkere i skap
- Rydde i skråning nedenfor blokkene, mot Avløs Gård. (Tilsvarende som ble gjort i skogholt vis a vis lekeplassen
- Utskifting av noe lekeutstyr på lekeplassen
- Rense sluk i veiene

Nærmere presentasjon på generalforsamlingen.

En orientering om ny Tv/internett avtale i 2026 (Viken Fiber):

Styrene i sameiet og foreningen har hatt dialog med eksisterende leverandør (Telenor) og Viken fiber, om installasjon av fiberkabler i stedet for det vi har i dag, som er koax-kabler inn til hver enkelt beboer.

Styrene har valgt å inngå avtale med Viken Fiber/Alt i Box som er vesentlig rimeligere enn Telenor

Fiberkabel til hver enkelt beboer gir en meget raskere internett, programvalg på TV og tilgang på diverse tjenester

Dette innebærer at det vil bli lagt fiberkabler inn fra veien til både blokkene og rekkehusene. Hver husstand får også installert fiber inn, med ny "TV-boks" og ruter.

All installasjon påkostas av Viken Fiber/Alt i Box.

Installasjonene (utvendig graving mv) vil starte etter sommeren og vil bli gjort klart til den dagen vi avslutter avtalen med Telenor, slik at vi ikke får dødperiode.

En representant fra Viken Fiber/Alt i Box vil redegjøre for avtalen på Generalforsamlingen, 21. april.

Vi vil holde medlemmene fortløpende oppdatert med fremdrift.

Kommende 5-års periode

- Tette og forbedre - Vanngjennomtrengning - tak mellom blokk 4 og 5. Det er noe lekkasje/fuktighet som trenger gjennom dekket. Her ser vi på alternative løsninger.
- Utvendig kledning nedre garasje. Her må mye byttes.

Nærmere presentasjon på generalforsamlingen.

Styret i Avløskollen Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2026

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		50 098	6 907
Andre fordringer	10	49 544	269 103
Sum fordringer		99 642	276 009
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 213 081	1 094 688
Sum omløpsmidler		1 312 723	1 370 697
Sum eiendeler		1 313 023	1 370 997

Balanse Avløskollen Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-559 369	-491 706
Sum egenkapital		-559 369	-491 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 805 523	1 483 464
Sum langsiktig gjeld		1 805 523	1 483 464
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 880	347 389
Forskudd innbetalinger		20 149	26 156
Annen kortsiktig gjeld	15	19 840	5 694
Sum kortsiktig gjeld		66 869	379 239
Sum gjeld		1 872 392	1 862 703
Sum egenkapital og gjeld		1 313 023	1 370 997

Avløskollen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Øivind Martinsen
Styreleder

Øystein Seglem Bekken
Styremedlem

Leif Kåre Flotve
Styremedlem

Ingvald Andreas Aase
Styremedlem

Christoffer Reidel Bjerke
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 forventdete tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 679 448	1 584 912	1 679 500	1 867 080
Innbetaling vedlikeholdsfond	100 368	100 368	100 400	100 400
Avdrag ordinære lån	163 872	135 696	154 000	164 000
Renter ordinære lån	103 200	125 580	164 000	103 000
Sum	**2 046 888**	**1 946 556**	**2 097 900**	**2 234 480**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	175 025	93 422	100 000	150 000
Sum	**175 025**	**93 422**	**100 000**	**150 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	65 400	7 200	7 200	20 000
Påløpte feriepenger	0	1 030	1 030	0
Påløpte feriepenger	9 292	0	0	2 400
Styrehonorar	95 000	95 000	95 000	98 000
Arbeidsgiveravgift	22 616	14 410	14 410	16 638
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 310	145	145	500
Sum	**193 618**	**117 785**	**117 785**	**137 538**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 500	2 500
Lys, varme, energi	170 613	157 886	165 000	150 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	40 299	16 832	25 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	262 815	192 411	200 000	250 000
Sum	**473 726**	**367 128**	**391 500**	**442 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	60 782	1 420	0	10 000
Rekvisita	0	2 208	0	0
Sum	**60 782**	**3 628**	**0**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	99 375	152 750	200 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	59 735	81 533	510 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 267	346 356	10 000	10 000
Forsikringsskadesaker	10 000	-6 000	0	0
Sum	**179 377**	**574 640**	**720 000**	**110 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	180 816	172 931	185 000	186 500
Honorar for teknisk rådgivning	22 500	90 000	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 921	279	0	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	3 927	6 598	6 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	581 328	508 464	508 500	595 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	350	0	5 000	1 000
Gave, blomster	0	0	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	0	500	500	500
Forsikringspremie	458 515	382 751	417 000	511 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	4 000	10 000
Bank og kortgebyrer	6 309	6 054	6 500	6 000
Kostnader for bomiljøtiltak	13 910	546	2 000	10 000
Sum	**1 271 576**	**1 187 123**	**1 137 500**	**1 332 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	298	221	0	0
Renter plasseringskonto	17 093	11 152	10 000	10 000
Sum	**17 391**	**11 373**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	127 888	94 067	100 296	114 490
Sum	**127 888**	**94 067**	**100 296**	**114 490**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	49 544	269 103
Sum	**49 544**	**269 103**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	652 391	823 335
Sparekonto Boligbanken	557 710	271 353
Skattetrekkskonto	2 980	0
Sum	**1 213 081**	**1 094 688**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-491 706	-198 686
Fra årets resultat	-67 663	-293 019
Sum annen egenkapital	-559 369	-491 706
Sum egenkapital	-559 369	-491 706

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 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	873 573	1 001 881
Gjeldsbrevlån	931 950	481 583
Sum	**1 805 523**	**1 483 464**

Det er stilt følgende pant: Parkeringsanlegg

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Huseierforening

Styreleder	Øivind Martinsen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Leif Kåre Flotve (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Christoffer Reidel Bjerke (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Øystein Seglem Bekken (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Ingvald Andreas Aase (sign.)	25.03.2026

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**Sparebanken Øst**
Formål:	Lån til diverse rehabilitering	
Lånenummer:	**22238816258**	**22238149170**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017
Rentesats:	6.60 %	6.60 %
Beregnet innfridd:	19.09.2034	15.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	481 583	1 001 881
Avdrag i perioden:	49 633	128 308
Opptak i perioden:	500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**931 950**	**873 573**
Saldo 5 år frem i tid:	469 989	78 784

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238149170	40	10 437	417 480
	18	9 961	179 298
	12	9 882	118 584
	10	9 353	93 530
	8	8 085	64 680

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skattetrekk	2 980	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 382	0
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 310	145
Påløpte feriepenger	9 292	1 030
Påløpte renter	4 876	4 519
Sum	**19 840**	**5 694**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	991 458	920 298
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-67 663	-293 019
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-177 941	-135 820
Årets endring disponible midler	-245 604	-428 839
Disponible midler UB	1 245 854	991 458

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

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

Til generalforsamlingen i Avløskollen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: KRFW6-NR5GY-FH4ZD-DZ148-A5Y68-58U5R

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KRFW6-NR5GY-FH4ZD-DZ148-A5Y68-58U5R

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Avløskollen Huseierforening tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Haslum Grendesenter, Nesveien 5, 1344 Haslum.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 27 medlemmer som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 29 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Ole Christian Erichsrud-Rasch ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Styrets årsmelding tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-26 17:22:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KRFW6-NR56Y-FH4ZD-DZ148-A5Y68-58USR

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

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

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

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

Medlem/beboer i huseierforeningen kan søke styret om godkjenning for å parkere bil uten registreringsskilt på fast garasjeplass for en midlertidig periode.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Øivind Martinsen er på valg, og tar gjenvalg.

Vedtak:
Øivind Martinsen gjenvalgt som styreleder for to år. På valg i 2028.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for to år.

Ingvald Aase er på valg, og tar gjenvalg.

Vedtak:
Ingvald Aase gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

Vedtak:
Rigmor Christensen ble valgt som varamedlem for et år.

Fridtjof Hegna Letting ble valgt som varamedlem for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité for et år. Det foreslås at styret fungerer som valgkomité.

Vedtak:
Styret ble valgt til å fungere som valgkomité.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 98.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Forslag om tilføying til vedtektenes punkt 5.

Styret foreslår å tilføye nytt tredje ledd i vedtektenes punkt 5:

«Det er ikke tillatt for medlemmer eller beboere i Avløskollen Huseierforening å parkere bil uten registreringsskilt og avskiltede/avregistrerte biler på fast garasjeplass eller felles gjesteplasser på huseierforeningens eiendom. Avskiltede/avregistrerte biler og biler uten registeringsskilt, som er parkert på fast garasjeplass eller felles gjesteplass/ biloppstillingsplass på huseierforeningens eiendom, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
Medlem/beboer i huseierforeningen kan søke styret om godkjenning for å parkere bil uten registreringsskilt på fast garasjeplass for en midlertidig periode.»

Vedtaket krever 2/3-flertall på generalforsamling.

Vedtak:
Generalforsamlingen godtar tilføying av nytt tredje ledd i vedtektenes punkt 5.

Følgende tekst blir nytt punkt 5. tredje ledd:

«Det er ikke tillatt for medlemmer eller beboere eller andre i Avløskollen Huseierforening å parkere bil uten registreringsskilt og avskiltede/avregistrerte biler på fast garasjeplass eller felles gjesteplasser på huseierforeningens eiendom. Avskiltede/avregistrerte biler og biler uten registeringsskilt, som er parkert på fast garasjeplass eller felles gjesteplass/ biloppstillingsplass på huseierforeningens eiendom, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Avløskollen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Protokoll for Avløskollen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eline Garshol (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Ole Christian Erichsrud-Rasch (sign.)	22.04.2026

Avløskollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 19:30
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 seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Avløskollen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Marius Karthum, LOKES VEI 77
Styremedlem, Yvonne Rødsten Doyle, Lokes Vei 157
Styremedlem, Knud-Erik Knudsen, Lokes vei 99
Styremedlem, Nils Johannsen, Lokes vei 103
Styremedlem, Leif Kåre Flotve, Fjellmusveien 26
Varamedlem, Inger Nyman, Lokes vei 135

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 seksjoner. Selskapets navn er Avløskollen Boligsameie med org.nr.: 990389276 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441137

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 Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Karthum
Styremedlem, Yvonne Rødsten Doyle
Styremedlem, Knud-Erik Knudsen
Styremedlem, Nils Johannsen
Styremedlem, Leif Kåre Flotve
Varamedlem, Inger Nyman

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

6.3 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Avløskollen Boligsameie
Styret

Refuging av terrasser. Styret har fått kostnadsoverslag av Consolvo på ca. 15-20.000 pr terrasse.

Styret gjennomgår og prioriterer behov sammen med Consolvo. For å unngå en økning i fellesutgifter vil det bli begrenset hvor mange som kan tas pr. år.

Kommende 5-års periode

Vedlikeholdsrapport

ABBL Teknisk befarer og utarbeider ny 5 års vedlikeholdsrapport i oktober 2025.

Terrasser

Utbedring av fuger og sprukne fliser på terrasser.

Styret i Avløskollen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 490 030,-. Avdrag på lån betalt ned i 2024 var på kr. 726.593,-. Det vil si at årsresultatet i teorien utgjør et underskudd på kr 236.563,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 10 styremøter gjennom året, i tillegg til interne dialoger, oppfølging av e-post henvendelser, m.m.

Fasader

Fasadene på alle 5 blokkene ble malt i løpet av 2022 av malerfirmaet Meyer-Mørch. I løpet av høsten 2022 ble det oppdaget bobledannelser i malingen på vestre vegg av blokk 2 og siden på en rekke andre vegger. Vestveggen blokk 2 er nå utbedret, videre utbedring er planlagt til 2025. Neste vegg for utbedring er vestveggen på Blokk 1 med oppsetting av stillaser uke 16 og igangsetting av arbeid uke 17. Resterende vegger tas fortløpende. Prosessen styres av Meyer og Mørch, men styret følger de opp.

Vedlikehold

Se eget punkt under.

Skadesaker

Oppfølging av diverse skadesaker med ABBL.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Terrasser

Skiftet fliser på 2 terrasser, samt refuging av 1 terrasse.

De 2 terrassene som trengte nye fliser hadde en annen membranløsning/festemetode enn øvrige terrasser, derfor ble de ansett som nødvendig med tanke på fare for lekkasje.

Refuging av den en ene terrassen ble gjort for å få et kostnadsbilde ved denne type utbedringer av øvrige terrasser. I følge Consolvo er det ikke økt risiko for lekkasje pga. skadet fug.

Trefelling

Felling av trær på nedsiden av blokkene ble utført i Desember, både av trær på vår side, og på tomten til Avløs Gård.

Tak

Hull i hjørner og bak beslag i hjørner på taket av blokk 1. Beslag har gnisset hull og folien har strekt seg i hjørner for dårlig festing av parapet under beslag. Utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Terrasser

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kasse o.l	8	1 383 815	1 508 257
Sum omløpsmidler		1 383 815	1 508 257
Sum eiendeler		1 384 115	1 508 557

Resultatregnskap Avløskollen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 095 320	2 077 560	2 095 500	2 095 500
Sum inntekter		2 095 320	2 077 560	2 095 500	2 095 500
Kostnader					
Lønnskostnad	2	96 985	96 985	109 600	108 600
Kostnad lokaler	3	217 823	223 356	234 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold	4	389 677	185 822	500 000	350 000
Annen driftskostnad	5	63 491	51 833	58 500	57 500
Sum kostnader		767 977	557 996	902 100	766 100
Resultat før finansielle poster		1 327 343	1 519 564	1 193 400	1 329 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	38 100	13 167	15 000	15 000
Finanskostnad	7	875 413	774 996	915 000	829 268
Sum finansielle poster		-837 313	-761 829	-900 000	-814 268
Årsresultat		490 030	757 735	293 400	515 132

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	445 440	682 800	445 500	445 500
Avdrag ordinære lån	735 000	744 960	735 000	735 000
Renter ordinære lån	914 880	649 800	915 000	915 000
Sum	**2 095 320**	**2 077 560**	**2 095 500**	**2 095 500**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	0	10 000	0
Påløpte feriepenger	0	0	1 000	0
Styrehonorar	85 000	85 000	85 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	11 985	11 985	13 400	13 400
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	0	200	200
Sum	**96 985**	**96 985**	**109 600**	**108 600**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen.

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-11 211 949	-11 701 979
Sum egenkapital		-11 211 949	-11 701 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 11	12 426 820	13 153 413
Sum langsiktig gjeld		12 426 820	13 153 413
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 588	0
Forskudd innbetalinger		23 117	16 690
Annen kortsiktig gjeld	12	39 539	40 433
Sum kortsiktig gjeld		169 244	57 123
Sum gjeld		12 596 064	13 210 536
Sum egenkapital og gjeld		1 384 115	1 508 557

Avløskollen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Marius Karthum
Styreleder

Knud-Erik Knudsen
Styremedlem

Leif Kåre Flotve
Styremedlem

Yvonne Rødsten Doyle
Styremedlem

Nils Johannsen
Styremedlem

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	429 159	591 117
Sparekonto Boligbanken	954 655	917 140
Sum	**1 383 815**	**1 508 257**

Noter Avløskollen Boligsameie

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	3 750	7 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	217 474	216 929	217 000	250 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	0	2 500	0	0
Sommer- og vinterkostnader	349	177	10 000	0
Sum	**217 823**	**223 356**	**234 000**	**250 000**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	322 758	72 898	500 000	275 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	111 726	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	66 919	1 198	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	75 000
Sum	**389 677**	**185 822**	**500 000**	**350 000**

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	37 643	35 924	37 500	39 500
Annen fremmed tjeneste	0	0	500	500
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	56	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 677	3 604	4 000	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	2 500	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 500	3 500
Kostnader for bomiljøtiltak	215	9 405	5 000	2 500
Sum	**63 491**	**51 833**	**58 500**	**57 500**

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	70	217	0	0
Renter plasseringskonto	38 029	12 951	15 000	15 000
Sum	**38 100**	**13 167**	**15 000**	**15 000**

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	875 413	774 996	915 000	829 268
Sum	**875 413**	**774 996**	**915 000**	**829 268**

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-11 701 979	-12 459 714
Fra årets resultat	490 030	757 735
Sum annen egenkapital	-11 211 949	-11 701 979
Sum egenkapital	-11 211 949	-11 701 979

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 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	8 968 018	9 595 653
Gjeldsbrevlån	3 458 802	3 557 760
Sum	**12 426 820**	**13 153 413**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 11 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Maling av fasade og nye vinduer	
Lånenummer:	**94907065469**	**94907018037**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010
Rentesats:	6.85 %	6.85 %
Beregnet innfridd:	15.07.2042	15.05.2035
Opprinnelig lånebeløp:	3 715 000	17 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 557 760	9 595 653
Avdrag i perioden:	98 958	627 635
Lånesaldo 31.12:	**3 458 802**	**8 968 018**
Saldo 5 år frem i tid:	2 852 415	5 435 087

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907018037	40	183 163	7 326 520
	10	164 151	1 641 510
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065469	40	70 643	2 825 720
	10	63 310	633 100

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	39 539	40 433
Sum	**39 539**	**40 433**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 451 134	1 432 329
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	490 030	757 735
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-726 593	-738 930
Årets endring disponible midler	-236 563	18 805
Disponible midler UB	1 214 571	1 451 134

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Avløskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et 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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CNTJ0-UMV55-QY2QV-C7FW7-T1ZKX-3U0V3

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Boligsameie

Styreleder	Marius Karthum (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Nils Johannsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Yvonne Rødsten Doyle (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Knud-Erik Knudsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Leif Kåre Flotve (sign.)	04.03.2025

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
2025-03-12 08:44:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: CNTJ0-UMVS5-QY2QV-C7FW7-T12KX-3U0V3

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.

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: CNTJ0-UMVS5-QY2QV-C7FW7-T12KX-3U0V3

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Vedtak:
Yvonne Doyle og Knud-Erik Knudsen ble gjenvalgt som styremedlemmer for to år. Begge på valg i 2027.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

Vedtak:
Inger Nyman gjenvalgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

6.3 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

Vedtak:
Inger Nyman og Kjærlaug Nilsen meldte seg som medlemmer til valgkomité for et år.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie torsdag 24.04.2025 kl. 19:30 - Løkeberg Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Philip Johansen meldte seg til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie tirsdag 21.04.2026 kl. 19:30 - Haslum Grendesenter, Nesveien 5, 1344 Haslum.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 15 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Hilde Solveig Ramstad ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Styrets årsmelding tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Protokoll for Avløskollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eline Garshol (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Philip Johansen (sign.)	25.04.2025

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Leif Kåre Flotve og Marius Karthum stiller til valg.

Vedtak:
Leif Kåre Flotve gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

Marius Karthum valgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for et år.

Vedtak:
Nils Johannsen ble valgt som varamedlem for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

Det ble foreslått at styret skal fungere som valgkomité.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at styret fungerer som valgkomité.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

Silje Renate White stiller til valg.

Vedtak:
Silje Renate White ble valgt som styreleder for to år. På valg i 2028.

Protokoll for Avløskollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eline Garshol (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Hilde Solveig Ramstad (sign.)	22.04.2026

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 MAI 2004
J.NR. 04/13173
BILAG 20672

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

WILLY ZAKARIASSEN
LOKES VEI 83

1344 HASLUM

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1997-2197, BILAG 23
GNR 2, BNR 144

TILTAKSADRESSE:	LOKES VEI 83
FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:	Tirsdag 23.1.2001
ARBEIDETS ART:	ENDRING AV INNGANGSPARTI I BLOKK
TILTAKSHAVER:	WILLY ZAKARIASSEN
ANSVARLIG SØKER:	WILLY ZAKARIASSEN
ANSVARLIG UTFØRENDE:	WILLY ZAKARIASSEN

Det vises til Deres anmodning om ferdigattest. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Sandvika den 24.01.2001

For sjef plansekssjonen

Gunvor Bjørnsen
Avdelingsleder

Aud Frøystein
Saksbehandler

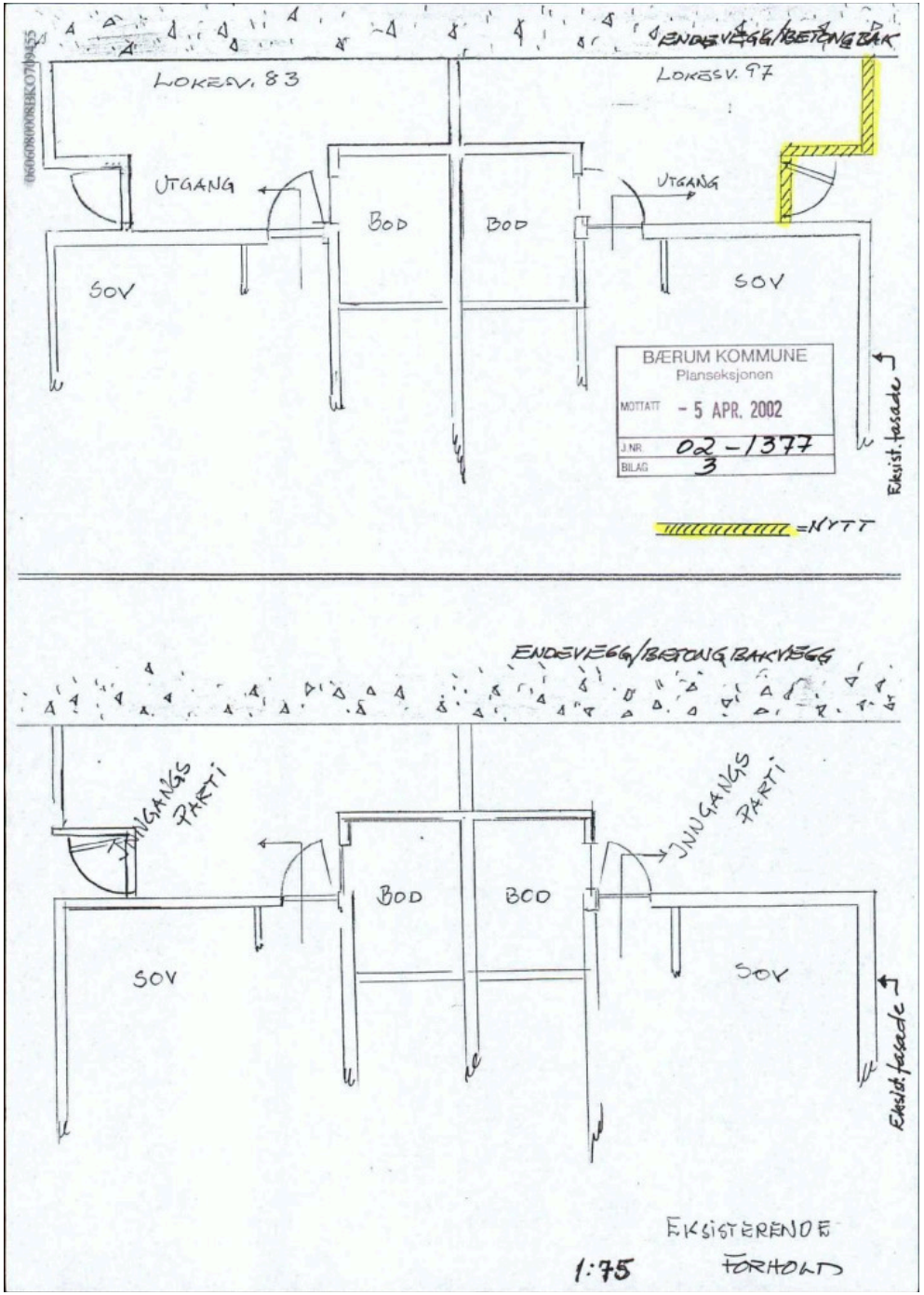
Vedlegg : Igangsettingstillatelsen

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715



BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/47959 - 16/123533/FHU	09.06.2016

Adresse - Tiltak:	Lokes vei 61 -159 - rehabilitering av terrasser
Gnr/Bnr:	2/144
Tiltakshaver:	Avløskollen boligsameie
Ansvarlig søker:	Norconsult AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i kontrollerklæringen bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse: Postboks 700 1304 SANDVIKA E-post: post@baerum.kommune.no
Besøksadresse: Kommunegården Arnold Haukelandspl. 10
Org. nr: 974553686 Bank: Telefon: 67 50 44 63 Faks: 67 50 43 15
KLART SPRÅK? Hjelp oss å bli bedre: klartsprak@baerum.kommune.no

26110700088KO866465

Avløskollen borettslag,c/o BBL
Postboks 9

1341 BEKKESTUA

Tømm. Jan Erik Bermingrud

3300 HOKKSUND

Roar Kjeldsen, Øie A/S
Gamlevn. 2

1473 SKÅRER

FERDIGATTEST

Jnr. 75-84

Adresse LOKES VEI 61-79

Gnr: 2 Bnr: 144 Tomt nr: A

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11. september d.å.

Arbeidets art: TERRASSEBLOKK

Byggherre: Avløskollen borettslag,c/o BBL

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: Tømm. Jan Erik Bermingrud (over gr.mur)
Roar Kjeldsen,Øie A/S (gr.mur)

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

Sandvika, 22.10.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.r.

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.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	2	**Bnr**	144	**Fnr**	0	**Snr**	16
Adresse	Lokes vei 95 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
1984/75	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1985/636	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/2197	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/2547	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/2871	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2002/1377	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/5034	Lokes vei 95 - utvidelse av inng.parti	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2008/3621	Lokes vei 61 -159 - rehabilitering av terrasser	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/47959	Lokes vei 61 -159 - rehabilitering av terrasser	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2017/17552	Lokes vei 87 - påbygg og fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Lokes vei 95, 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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Lokes vei 95, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	6 449,58 kr
Vann	5 518,38 kr
Sum	**11 967,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	127 m2	39.80	1/1	0 %	5 054,79 kr	1 684,93 kr
Avløp etter areal	15%	127 m2	45.26	1/1	0 %	5 748,53 kr	1 916,18 kr
					Sum	**10 803,32 kr**	**3 601,11 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8819/1973100.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 368 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Lokes vei 95, 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

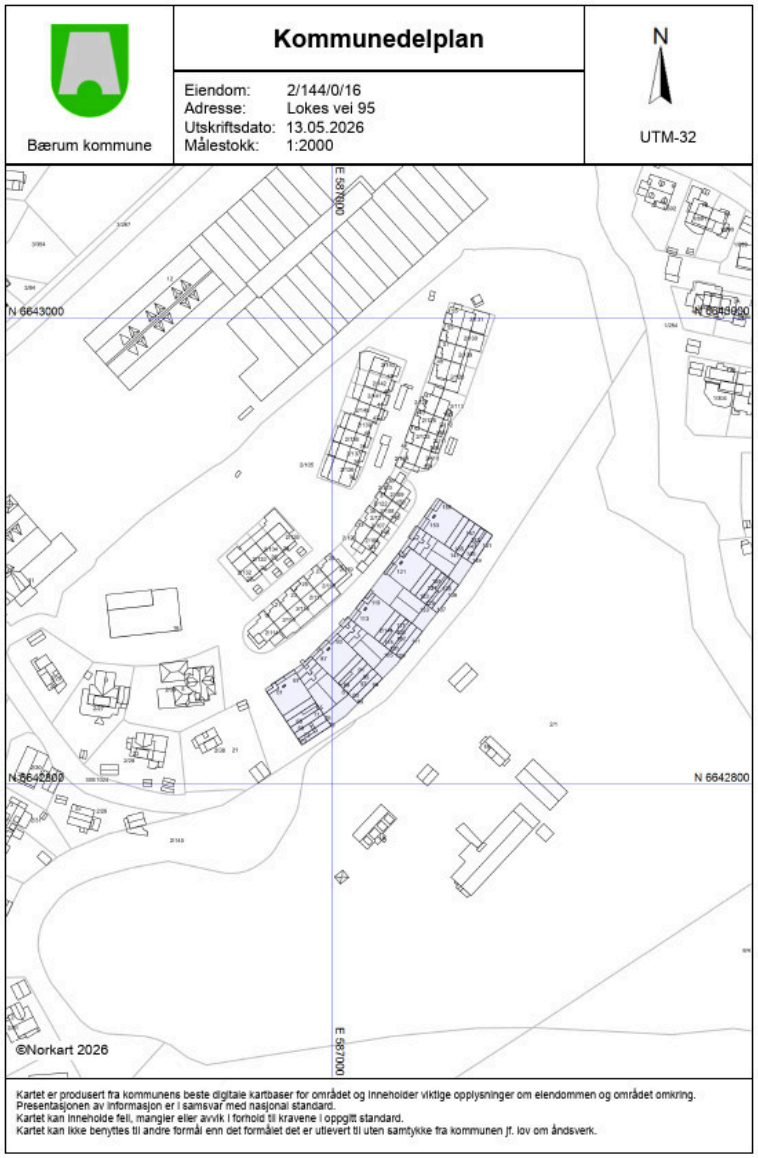
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 368 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



Utskriftsdato: 13.05.2026

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Lokes vei 95, 1344 HASLUM								

Avtale 90190983 (Avgiftsadresse: Lokes Vei 95)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
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.

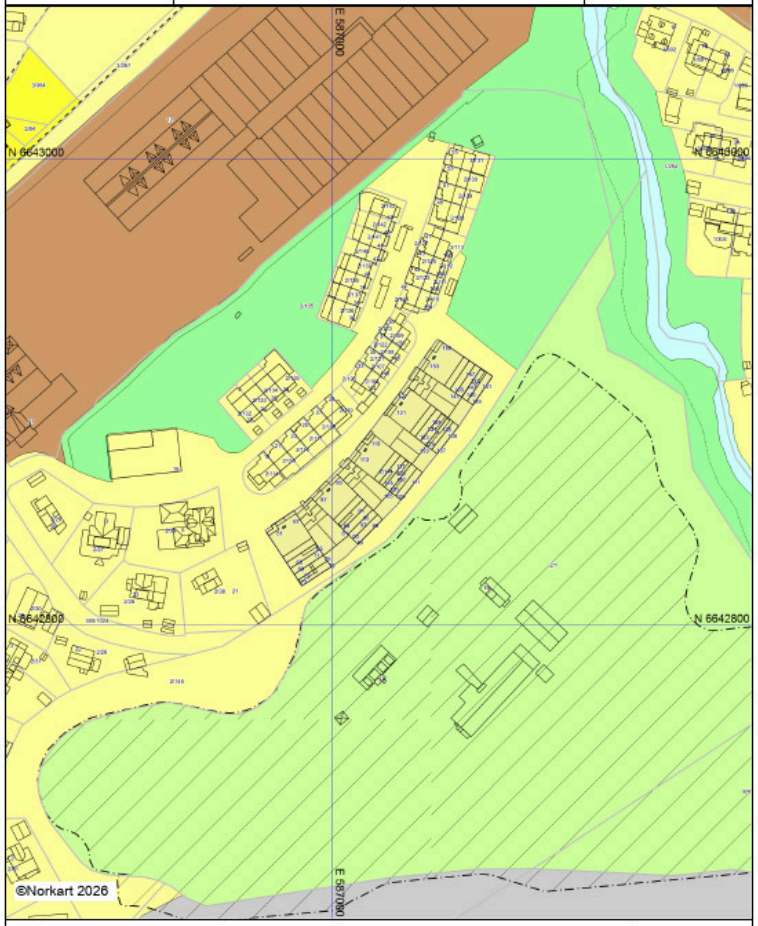
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/144/0/16
Adresse: Lokes vei 95
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/144/0/16
Adresse: Lokes vei 95
Utskriftsdato: 13.05.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- 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 - eksisterende
- Sporveg - eksisterende

Bærum kommune

VAledninger

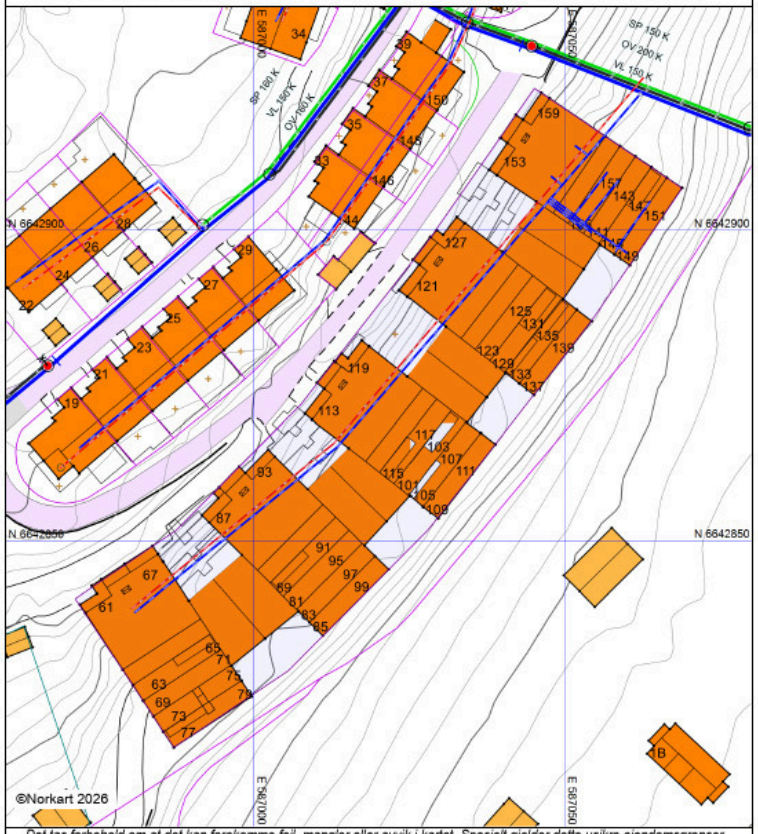
Eiendom: 2/144/0/16
Adresse: Lokes vei 95
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Tegnforklaring

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 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-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Sporveg
- Annen banegrunn, tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg

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

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

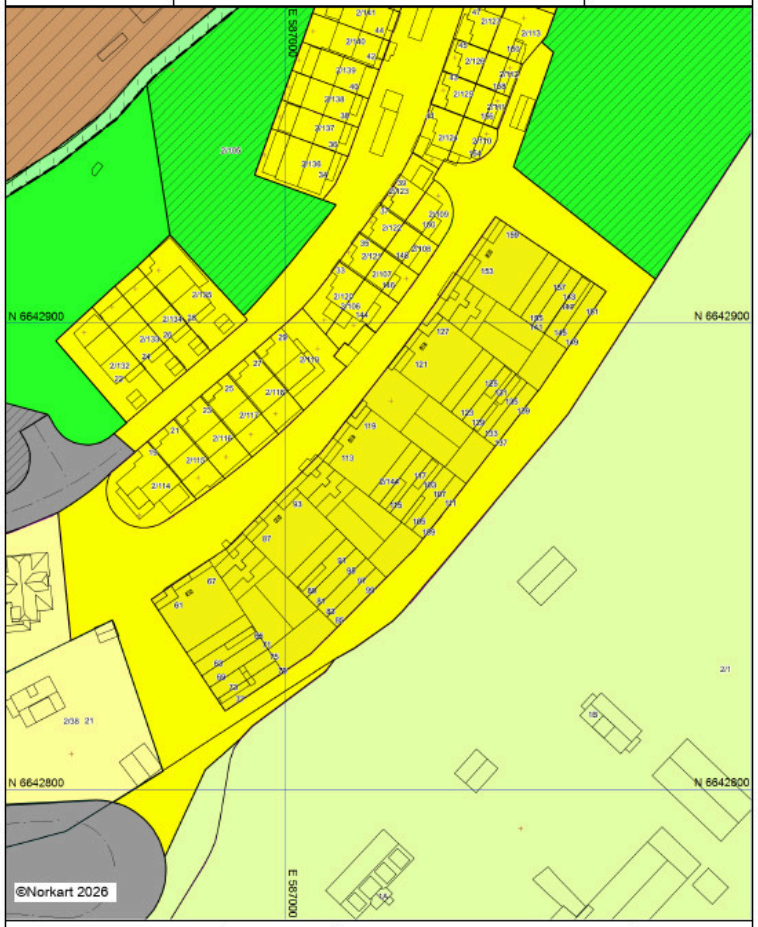
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 2/144/0/16
Adresse: Lokes vei 95
Dato: 13.05.2026
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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 144, Seksjonsnr 16	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lokes vei 95, gatenr 2295	**Grunnkrets:**	1121	Løkeberg-Blommenholm 21
(fra bruksenhet)	1344 Haslum	**Valgkrets:**	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	23.05.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/51
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 367,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 2/144		
Utskriftsdato	13.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

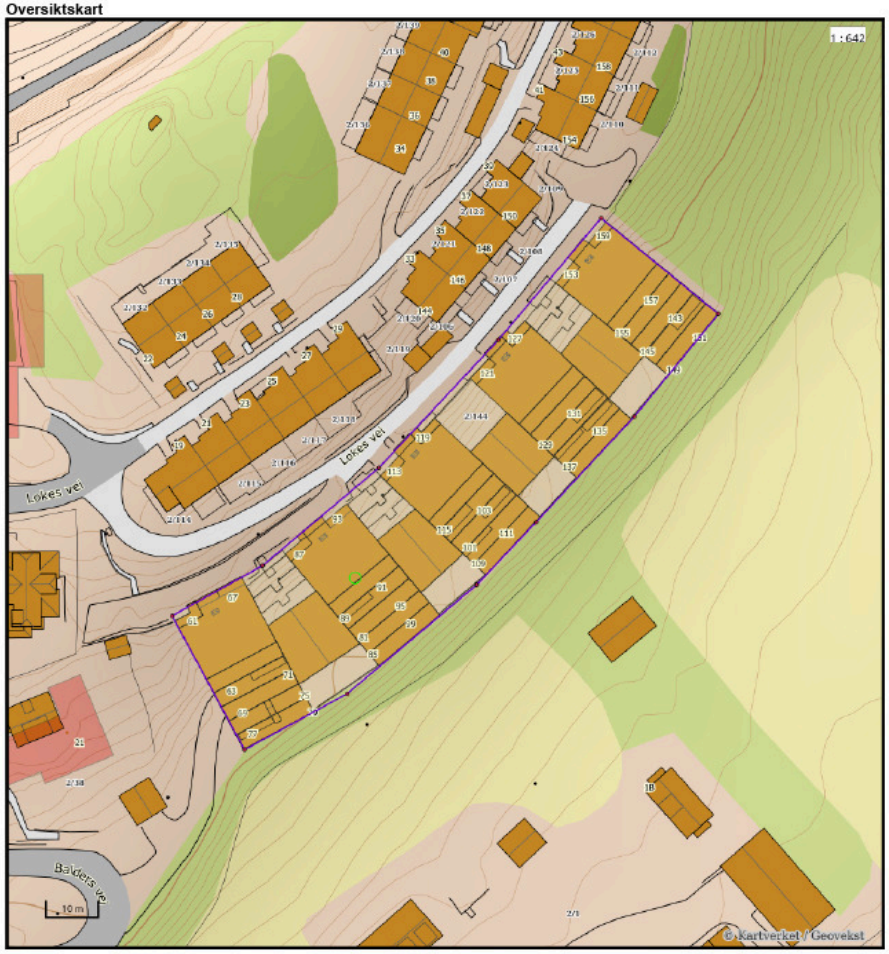
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/2/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/2/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/51	0,0

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/2/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/2/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/2/144/0/51	0,0

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lokes vei 95	H0301	Bolig	110,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 523,0	Igangset.till.:	19.10.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 523,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.10.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	6652263			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		340,0		340,0			
H01	2	263,0		263,0			
H02	2	263,0		263,0			
H03	2	263,0		263,0			
H04	2	226,0		226,0			
H05	2	168,0		168,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Terrassehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lokes vei 95	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.05.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	24.05.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6652263 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H03		15,0		15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 3 367,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 840,72	586 971,21	19,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 851,69	586 987,40	28,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 872,08	587 007,56	33,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 898,23	587 027,93	30,09m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 922,91	587 045,15	28,65m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 906,85	587 068,88	25,02m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 886,16	587 054,81	27,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 864,54	587 038,05	16,27m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 851,74	587 028,00	31,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 829,07	587 005,51	22,14m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 816,78	586 987,10	28,73m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for forgeforklaring

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
26.05.2026

Formuesverdi

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse:	Lokes vei 95, 1344 HASLUM								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

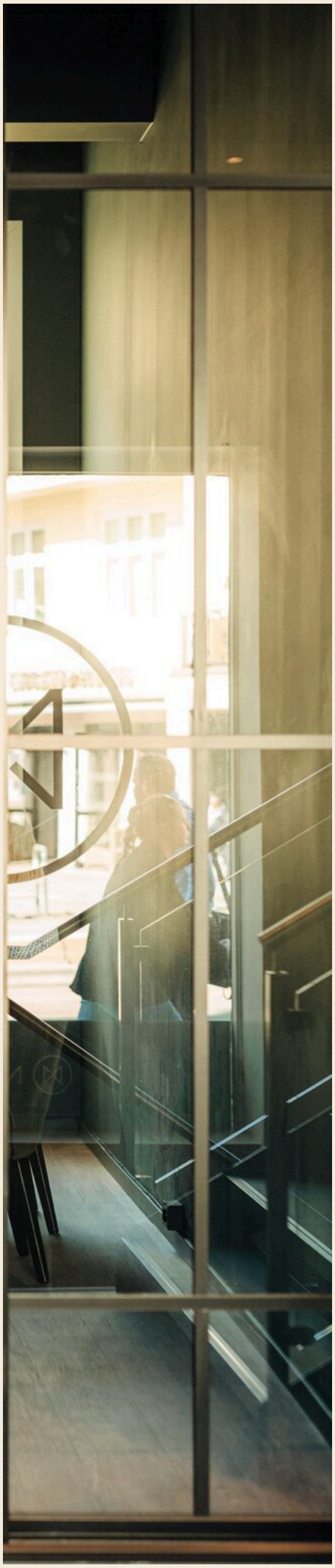
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0392/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lokes vei 95 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 2, bnr 144, snr 16 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623