PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

SKOGFARET 44

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Grunnboksutskrift

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skogfaret 44, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 764, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 01.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15358-1610 **Referansenummer:** SN9788

Foretak: Asker Takstforum AS **Takstingeniør:** Dagfinn Mosveen **Vår ref:** Dagfinn Mosveen

Medlem av

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

Asker Takstforum AS

Asker Takstforum tilbyr kvalitetstjenester i eiendomsmarkedet.
Vi innehar lang bransjeerfaring.
Våre ansatte har også bred kompetanse innen byggfag.
Asker takstforum har ingen bindinger og er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker, eiendomsmeglerforetak og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig



Dagfinn Mosveen
Uavhengig Takstingeniør
dagfinn@atfas.no
908 67 987

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON LEILIGHETEN:

4- roms gjennomgående leilighet i boligbygg fra 1965. Det er gjort enkelte oppgraderinger, men det er ikke foretatt i de senere år. Det bemerkes at det er en del eldre bygningsdeler som har kort gjenværende brukstid. For ytterligere beskrivelser, avvik og påkostninger så henvises det til rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar vanligvis ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Kostnadsestimat knyttet til bygningsdeler som er gitt TG3 er kun overslag. For mer eksakt kostnad anbefales å innhente pris fra utøvende aktør.

KORT BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE:

Støpt gulv på grunn.
Grunnmur i betong.
Bærende kontraksjoner i betong og murkonstruksjon.
Utfyllende bindingsverk i celler. Fasade med panel.
Takkonstruksjon i tre, tekket med papp/membran.

KORT OM SAMEIET

Sameiet består av til sammen 12 eierseksjoner. For påkostninger, vedlikehold og planlagte utbedringer/oppgraderinger i sameiet/borettslaget se årsberetningen eller ta kontakt med styret.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre.
Teak finert entredør i tre.
Dør til balkong med isolerglass.
Terrasse i trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med vinylbelegg, laminat og parkett.
Vegger med malte flater.
Himling med malte flater.
Etasjeskiller er av betong.
Slette glatte dørblad som er malt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra byggeår som senere er overflate oppusset.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har malte flater.
Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt.
Det er soilsluk og ikke noen synlig form for tettesjikt.
Servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon. Ventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vinylbelegg på gulv, malte vegger og himling.
Toalettrom av eldre årgang.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i kobber og noe plast.
Det er avløpsrør av plast og soil
Naturlig ventilering i boligen. Ventiler i vinduer og i yttervegg.
Bereder i skap på kjøkken.

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

Det er avvik i rekkverkshøyde ut i fra dagens forskrift på 100 cm. Krav på oppføringstidspunktet var 90 cm. Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og ikke dokumentert tiltak i forbindelse med bygging.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Konsekvens ved høye radonmålinger er helserisiko.

Eiendommen ligger ikke i skredutsatt område i.h.h.t kommunens kartportal.

Boligen ligger ikke i et aktsomhetsområde for flom i.h.h.t kommunens kartportal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger.

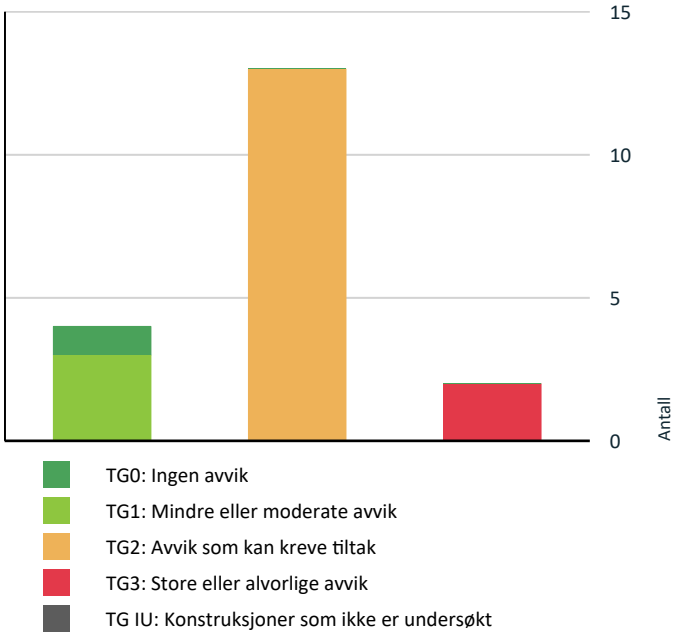
Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

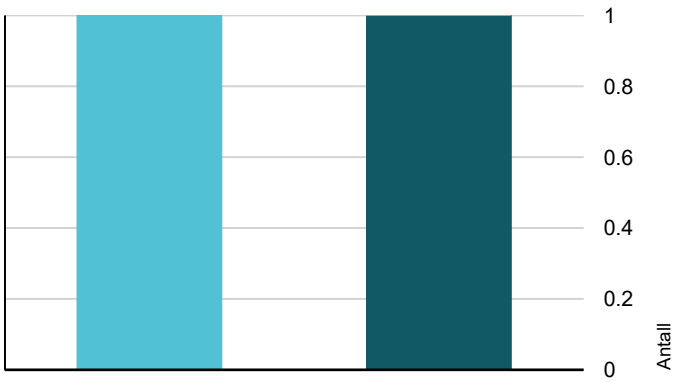
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer med ramme og karm av tre fra 80-tallet/begynnelsen av 90-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av gjenværende levetid er satt på isolerglassene som er over 20 år.
Noe småskader på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av vinduene, da isolerglassene har begrenset gjenværende levetid og det er registrert småskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert funksjon, økt risiko for varmetap, og mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Teak finert entredør i tre.
Dør til balkong med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av normal brukstid ansees være overskredet.

Noe småsår og slitasje på eldre dører, samt justeringsbehov på balkongdør. I tillegg er døren vanskelig og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes vedlikehold av eldre dører, da gjenværende brukstid er begrenset og det er økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere slitasje.

Balkongdøren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre vanskeligheter med lukking, for å unngå økt slitasje og mulig skade på dør eller omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon av nyere dato. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje på rekkverket. Dette medfører redusert gjenværende brukstid.

Gulvet på terrassen var dekket av snø og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av rekkverket for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere forringelse.

Gulvet på terrassen bør vurderes nærmere når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for utbedringer.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med vinylbelegg, laminat og parkett.
Vegger med malte flater.
Himling med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en noe skader og slitasje, på overflater, samt skjøtesprekker på parkett. Slitasje er spesielt på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er hovedsakelig visuell. Fornyelse ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Gulvene er nivellert med laservater. Avvik registreres enten ved over 10 mm på 2 meter målelengde eller over 15 mm målelengde på hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik i gulvenes horisontalplan.
Største avvik er målt over 2 meter i stue med ca. 11 mm avvik.
Avvikene ansees ikke ha noen konsekvens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene ansees ikke ha noen konsekvens bortsett fra skjevheter som kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Innvendige dører

Slette glatte dørblad som er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte dører som subber/tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som subber eller tar i karm/terskel for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår som senere er overflate oppusset.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Våtrommet anbefales rehabilitert og må i tilfelle brukes med forsiktighet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater.
Taket har malte plater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i noen fliser.

Det er registrert misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med bom og misfargede fuger for å hindre at fliser løsner eller sprekke. Konsekvens er estetisk, samt av fliser kan løsne eller sprekke.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen synlig form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre soilsluk og ikke noen synlig form for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt og vurderes utskifting av eldre soilsluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt fare for vanninntrenging og påfølgende skader på bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av bygningsdelens normale brukstid ansees være overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Ventil i himling og luftespalte under dør.
Naturlig ventilering av våtrom gir automatisk TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 gis i.h.h.t NS3600 for våtrom med kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å montere elektrisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert fjerning av fukt, noe som kan øke risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i naborom (gang) uten å påvise unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at det kun er gjort et hull. Dette gir ikke en garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden med papir eller røykampull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er brukt for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ventilatoren, da redusert gjenværende brukstid kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for hyppigere vedlikehold.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg på gulv, malte vegger og himling.

Tilstandsrapport

Toalettrom av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av gjenværende brukstider gått på sanitærutstyr.

Toalett er løst montert.

TG 2 gis i.h.h.t NS3600 for toalettrom med kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr, da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som gir begrenset gjenværende levetid.

Toalettet bør festes forsvarlig for å unngå sikkerhetsrisiko. Konsekvens er sikkerhetsrisiko.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, da naturlig ventilering gir dårligere luftutskifting og kan føre til fuktskader eller dårlig inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber og noe plast.
Vanntrykk er funksjonstestet og funnet OK.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran er ikke lokalisert.

Over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens ved manglende stoppekran er større når vannet ikke kan stenges ved en eventuell lekkasje. Det må avklares hvor stoppekran finnes eller montere stoppekran.

Konsekvens vedr. alder er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør av støpejern.

Avløp er funksjonstestet og funnet OK.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Stakeluke er ikke lokalisert i leiligheten. Det er forøvrig lokalisert stakeluke for soil i kjeller for hele etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering i boligen. Ventiler i vinduer og i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder i skap på kjøkken. Begrenset tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Over halvparten av normal brukstid ansees være oversteget. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.

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.

Elanlegg med skap i trappeoppgang. Skrusikringer og en nyere automatsikring. 1-fas anlegg. 35 A hovedsikring. 7 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

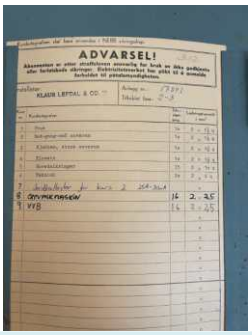
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget av takstmann som ikke er fagmann på elektro.
    For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2-3:2023.

Generell kommentar

Dette er en særdeles 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 eller registrert elektrovirksomhet. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget.
Konsekvens av eventuelle feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.





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

⚠ 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.

Det er avvik i rekkverkshøyde ut i fra dagens forskrift på 100 cm. Krav på oppføringstidspunktet var 90 cm. Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og ikke dokumentert tiltak i forbindelse med bygging.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Konsekvens ved høye radonmålinger er helserisiko.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger ikke i skredutsatt område i.h.h.t kommunens kartportal.

Boligen ligger ikke i et aktsomhetsområde for flom i.h.h.t kommunens kartportal.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Omtrentlig angitt

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke merket med nr. 8. Tilstand er ikke vurdert for denne bygningen. Kun enkel beskrivelse.
Oppført i tre med panel utvendig. Pulttak, tekket med papp/membran. Vippeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

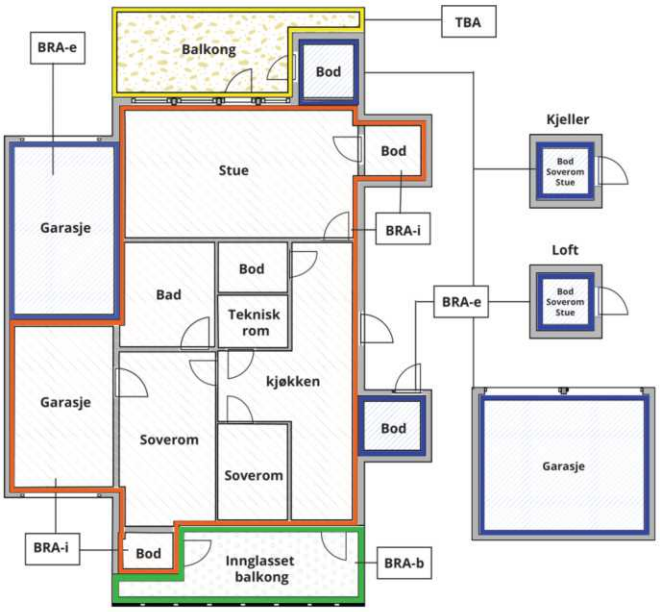
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80			80	11
Kjeller		4		4	
SUM	**80**	**4**			**11**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger.

Det anbefales å innhente dokumenter fra byggesak for å kontrollere lovlighet i.h.h.t dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjeplass	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.1.2026	Dagfinn Mosveen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	764		8		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogfaret 44

Hjemmelshaver
Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Boligsameiet Løkeberg I	92 / 104	975826791

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer	01.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapporten følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kun for valg av tilstandsgrader.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. 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). Det betyr i praksis 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 eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.

• Inspisering av yttertak og utvendige flater 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.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten gjelder kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, uthus etc. som er nevnt i rapporten er ikke tiltandsvurdert med mindre annet er opplyst.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på

Forutsetninger

innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er uavhengig av alle parter i eiendomsmarkedet som for eksempel banker og eiendomsmeglerforetak.

Forutsetninger

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.
For eksempel ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.
Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden.
Konsekvens er merkostnad ved sanering.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260040

Selger 1 navn
Tor Yngve Melby

Gateadresse
Skogfaret 44

Poststed	Postnr
Haslum	1344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260040

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap selger ett av sine leieobjekter.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Yngve Melbye	81f7ac02c1ba6cf6ed50ea bd607fce4425a8dd6e	10.02.2026 12:08:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260040

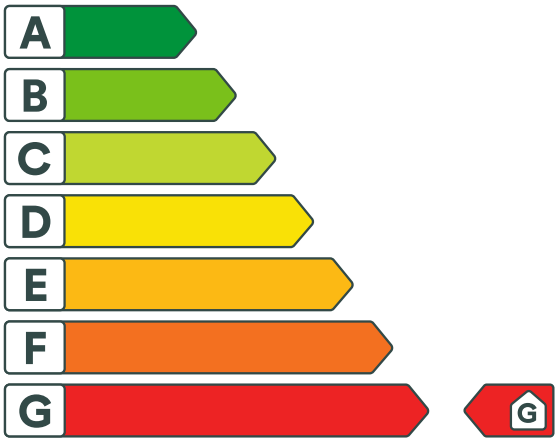
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Skogfaret 44, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259712**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6698247**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **764**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **289,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 990 kWh**

Skogfaret 44, 1344 HASLUM

Detaljering

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

Skogfaret 44, 1344 HASLUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 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: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Solli & Partnere AS
Askerveien 50
1384ASKER

Dato: 09.02.2026

Deres ref.:
Vår ref.: 072-1-08 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 09.02.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 08 i Boligsameiet Løkeberg I er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Boligsameiet Løkeberg I
Org.nr.:	975826791
Seksjonsnr.:	08
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring
Polise nr.:	8277119
Selger(e):	Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap
Adresse:	Skogfaret 44, 1344 HASLUM

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	207
Andel formue pr 31.12.2025	25 170

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	4 000,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 000,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277 Oslo

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Ingi Hauksson. Mob. 98281453,
e-post: LOKEBERG1@OUTLOOK.COM

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Boligsameiet Løkeberg 1 ble avholdt
18. mars 2025 kl. 18.00 i Skogfaret 44, 1344 Haslum

Følgende seksjoner møtte: 01, 02, 04, 07, 09, 10 og 11.
Det var 1 fullmakter. Til sammen: 8 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kjell Arne Sjåvik

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kjell Arne Sjåvik.
Vedtak: Valgt.

B) Valg av sekretær og en person i tillegg til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kjell Arne Sjåvik og til å underskrive protokollen ble foreslått Mikkel Mika.
Vedtak: Valgt.

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent.

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, samt å erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

SAK 2 **ÅRSBERETNING 2024**

Vedtak: Vedtatt. Kort gjennomgang. Styret fikk honnør fra årsmøtet for jobben de har gjort med porttelefonanlegget.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 45.026,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: Vedtatt. Styret vil ta en vurdering på om sameiet skal opprette en plasseringskonto.

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 20.000,- + aga. for perioden fra ordinært sameiermøte 2024 til ordinært sameiermøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Vedtak: Vedtatt.

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2025**

Vedtak: Vedtatt.

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

Ingen innkommende saker som krever vedtak på årsmøtet. Det ble tatt en kort runde gjeldende vedtektene og da spesielt forholdet rundt ytterdører og vinduer. Styret skal ta en gjennomgang av vedtektene og se om det er noe som bør endres.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A**) Valg av styreleder for 2 år.**

Som styreleder for 2 år ble foreslått Ingi Hauksson.

Vedtak: Valgt.

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Mikkel Mika og som styremedlem for 1 år ble foreslått Thorunn Elin Bordsenius.

Vedtak: Valgt.

B) Valg av varamedlem for 1 år.

Som varamedlem for 1 år ble foreslått Ivana Bulovan.

Vedtak: Valgt

Styret neste periode består av følgende:

Styreleder:	Ingi Hauksson	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Mikkel Mika	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Thorunn Elin Bordsenius	valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Ivana Bulovan	valgt 2025 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 19.00

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kjell Arne Sjåvik /s/	Mikkel Mika /s/
Møteleder/sekretær	Protokollvitne

BEBOERMØTE/SAKER SOM ØNSKES DRØFTET

Det er foreslått å kjøpe grus for å fylle veikant der bilene parkeres.

Det er forslag om å utbedre trappene opp til søppelkassene

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Løkeberg 1
18. mars 2025 kl. 18.00 i Skogfaret 44, 1344 Haslum

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og protokollvitne
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering

3. ÅRSREGNSKAP 2024
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 20.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT 2025
Se vedlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av varamedlem

EIERMØTE/SAKER SOM ØNSKES DRØFTET
Det er foreslått å kjøpe grus for å fylle veikanten der bilene parkeres.
Det er forslag om å utbedre trappene opp til søppelkassene.

RUD 4. MARS 2024

FOR STYRET I
SAMEIET LØKEBERG 1

Kate Gry Røed

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Boligsameiet Løkeberg I

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Skogfaret 44-46, gnr. 08, bnr. 762 i Bærum kommune. Sameiets org. nr.: 975 826 791

Sameiet, som består av 12 eierseksjoner, som ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.09.1983.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.
Sameiet er fullverdiforsikret i

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Ingi Hauksson	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Jenny Andreadottir	valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Mergim Izeti	valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Thorunn Elin Bordsenius	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS.
Forsikringsselskap: Tryg Forsikring, avtale nr.

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

I løpet av året har styret jobbet med flere viktige prosjekter for å forbedre sameiet:

- **Nytt porttelefonsystem**: Etter feil på de gamle dørene, ble det installert en ny Aiphone-løsning uten faste månedsutgifter. Arbeidet ble utført av Smart Elektro, mens trekking av kabler ble gjort på dugnad, noe som sparte sameiet for betydelige kostnader.
- **Vedlikehold og dugnader**: To dugnader ble gjennomført, og det ble kjøpt inn en løvblåser for å forenkle arbeidet. Styret oppfordrer flere beboere til å delta.
- **Fryseboks- og vaskeromsordning**: Bruken av frysebokser og felles vaskemaskin er gjennomgått, og det er begrenset tilgang til vaskemaskin og tørketrommel grunnet strømkapasitet.
- **Nye beboere og salg av leiligheter**: Flere leiligheter har skiftet eiere, og nye beboere ønskes velkommen via en felles e-post.
- **Økonomi og husleie**: Husleien ble økt fra 3500 til 4000 kroner for å styrke sameiets økonomi og sikre dekning av fremtidige prosjekter. Porttelefonene faktureres individuelt grunnet manglende egenkapital.
- **Kommunikasjon og styrearbeid**: Styret minner om at vedlikeholdsplikten er lovpålagt, og ber om respekt for dette arbeidet. Årets styremøte avholdes 18. mars.

Foreslåtte prosjekter

Det er foreslått å kjøpe grus for å fylle veikanten der bilene parkeres. I tillegg er det et forslag om å utbedre trappene opp til søppelkassene. Disse tiltakene vil bli presentert på styremøtet med tegninger av prosjektet for videre vurdering.

Styret takker alle for et godt samarbeid og ser frem til et nytt år med videre utvikling av sameiet.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har hatt 2 eierskifter i perioden. Seksjon 06 med overtagelse 15.07.2024 og seksjon 12 med overtagelse 01.10.2024.

STABEKK, 16. FEBRUAR 2025

FOR STYRET I
SAMEIET LØKEBERG 1

Ingi Hauksson/s/ Jenny Andreadottir/s/ Mergim Izeti/s/

BOLIGSAMEIET LØKEBERG 1

RESULTAT	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		504 000	504 000	464 400
Egenandel forsikring		0	0	6 000
Varmtvann/Gass		990	0	0
Andre inntekter - Bruk av vaskekjeller		2 479	0	0
Andre inntekter - balkonger		0	0	889 885
Inntekt Elbil lading		11 612	0	14 517
SUM DRIFTSINNTEKTER		**519 081**	**504 000**	**1 374 802**
Styrehonorar/Lønn	2	47 525	22 820	47 718
Strøm		24 189	40 000	34 314
Drift/Vedlikehold	3	54 859	40 000	909 924
Fellesanlegg tv/nett		95 667	94 491	88 995
Forretningsførsel		32 297	40 000	30 371
Vaktmestertjeneste		13 724	31 356	12 843
Andre driftskostnader	4	7 207	10 000	5 166
Forsikring		53 879	50 690	53 620
Kommunale avgifter		145 225	148 604	129 221
SUM DRIFTSKOSTNADER		**474 573**	**477 961**	**1 312 173**
DRIFTSRESULTAT		**44 508**	**26 039**	**62 629**
Renteinntekter		518	0	356
Rentekostnader		0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**518**	**0**	**356**
ÅRETS RESULTAT		**45 026**	**26 039**	**62 985**

Transaksjon 09222115557540345642 Signert OFA, IH, JA, MI

BOLIGSAMEIET LØKEBERG 1

BALANSE	NOTE	2024	2023
Restanse fellesutgifter		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		91 868	84 197
Bankinnskudd		188 667	146 400
SUM OMLØPSMIDLER		**280 535**	**230 597**
SUM EIENDELER		**280 535**	**230 597**
Egenkapital	5	255 915	210 888
SUM EGENKAPITAL		**255 915**	**210 888**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		10 830	17 162
Leverandørgjeld		11 320	-578
Arbeidsgiveravgift lønn og fp		328	787
Feriepenger årets avsetning		2 143	2 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		**24 620**	**19 709**
SUM GJELD/EGENKAPITAL		**280 535**	**230 597**

Sted: **Dato:**

Ingi Hauksson
Styreleder

Mergim Izeti
Styremedlem

Jenny Andreudottir
Styremedlem

Transaksjon 09222115557540345642 Signert OFA, IH, JA, MI

BOLIGSAMEIET LØKEBERG 1

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskasskikk for små foretak.

Det er ikke utbetalt honorar til styret. Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon, i henhold til lov om OTP.

NOTE 2 LØNN OG GODTGJØRELSER

Lønn ansatte	19 485
Feriepenger	2 143
Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift	5 567
Arbeidsgiveravgift av ppl feriepenger	330
Sum	**47 525**

NOTE 3 VEDLIKEHOLD

Pelias Skadedyrkontroll	9 707
Utlegg Susanna - Blomster Randi	900
Skogfaret Vel - 2024	1 800
Utlegg Thorunn - Plantasjen og hagesenter	1 426
Utlegg Ingi - Maling etc	3 325
Utlegg Jenny - Maling og grunning	1 158
Utlegg drivstoff	106
Utlegg hagebåre	299
Utlegg Frode Tobiassen - Maling	599
Utlegg Thorunn - Blomster	170
Utlegg Darkos - Drivstoff	93
Utlegg Bordsenius - 3 sekker kompost	400
Utlegg Jenny - Lyspærer	279
Utlegg Jenny - Løvblåser, grensaks, raker og søppels	7 101
B-Lås AS - Solid elektrisk sluttstykke	23 196
Franzefoss Gjenvinning AS - Containerleie	4 299
Sum	**54 859**

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyr	6 984
Porto / kopiering	223
Sum	**7 207**

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 1.1.	210 888
Årets resultat	45 026
Egenkapital 31.12.	**255 915**

Transaksjon 09222115557540345642 Signert OFA, IH, JA, MI

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540345642

Dokument

072_REGNSKAP 2024_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-02-27 18:57:13 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-05 11:22:53 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2025-02-27 18:57:14 CET (+0100)

Ingi Hauksson (IH)
Boligsameiet Løkeberg I
lokeberg1@outlook.com
+4798281453
Signert 2025-02-27 21:53:43 CET (+0100)

Jenny Andreudottir (JA)
Boligsameiet Løkeberg I
jenny.andreudottir@hotmail.com
+4798049804
Signert 2025-02-27 20:48:30 CET (+0100)

Mergim Izeti (MI)
Boligsameiet Løkeberg I
mergim.izeti@gmail.com
+4792238478
Signert 2025-03-05 11:22:53 CET (+0100)

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



BOLIGSAMEIET LØKEBERG 1

BUDSJETT	**2025**
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	576 000
Strøm fryseboks	648
SUM DRIFTSINNTEKTER	**576 648**
Styrehonorar inkl. aga	22 820
Strøm	30 000
Drift/Vedlikehold	40 000
Fellesanlegg tv/nett	96 843
Forretningsførsel	33 903
Vaktmestertjeneste (snørydding/renhold)	40 000
Andre driftskostnader	10 000
Forsikring	60 257
Kommunale avgifter	167 009 *
SUM DRIFTSKOSTNADER	**500 832**
DRIFTSRESULTAT	**75 816**
Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
SUM FINANSPOSTER	0
ÅRETS RESULTAT	**75 816**

* Satt 15% økning

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i **Boligsameiet Løkeberg 1**

Dato, den ……

....
Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LØKEBERG 1

Vedtatt i årsmøte
den 05.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skogfaret 44, og har gårdsnummer 8 og bruksnummer 764 i Bærum kommune.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
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 en saklig grunn.

2.5 Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Utgifter til strøm for fryser / vaskemaskin i kjeller belastes hver enkelt sameier med en årlig avgift som bestemmes på årsmøtet. Motorvarmer m/tidsbryter belastes felleskonto.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseleren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret bestemmer i hvilken grad vedlikeholdet blir satt bort og/eller utføres ved dugnad. For ikke å delta på dugnad eller uføre tildelt jobb innen fast dato, ilegges en fast betaling til sameiet. Betalingens størrelse foreslås av styret og fastsettes av årsmøtet.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, antenner, paraboler, varmepumper og annen teknisk installasjon, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og ikke være til sjenanse for andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonselerens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at

seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 764, Seksjonsnr 8	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Skogfaret 44, gatenr 1255	**Grunnkrets:**	1117	Løkeberg-Blommenholm 17
(fra bruksenhet)	1344 Haslum	**Valgkrets:**	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.09.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	92/1 104
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 820,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/764	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/764/0/1	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/2	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/3	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/4	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/5	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/6	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/7	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/8	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/9	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/10	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/11	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/764	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/764/0/1	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/2	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/3	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/4	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/5	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/6	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/7	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/8	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/9	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/10	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/11	0,0
			Mottaker	3201/8/764/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogfaret 44	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 400,0	Igangset.till.:	28.06.1960
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	1 400,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	09.06.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	6698247			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			350,0		350,0				
H01	4		350,0		350,0				
H02	4		350,0		350,0				
H03	4		350,0		350,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

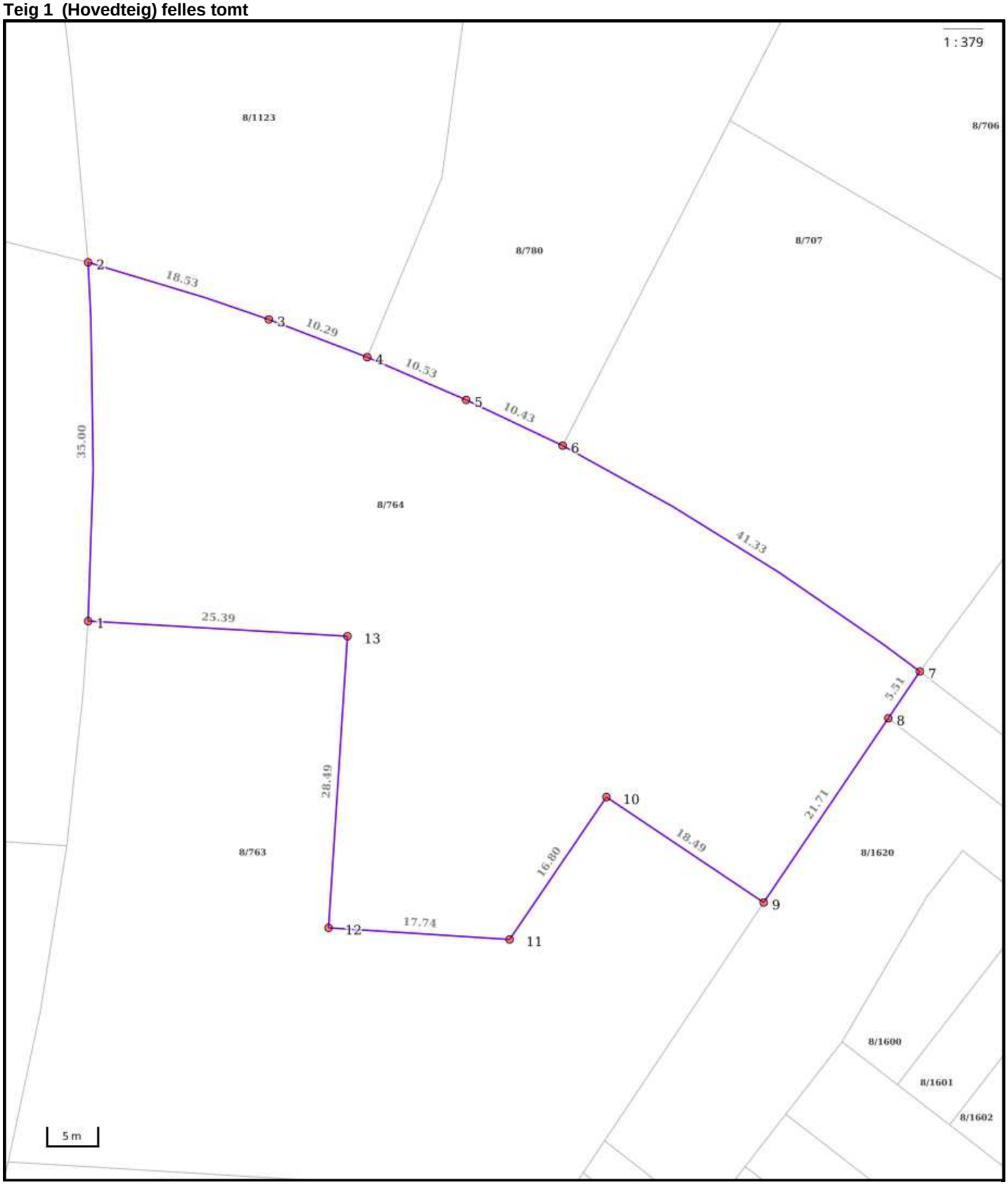
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 820,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 172,99	586 792,64	35,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-300,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 207,83	586 789,48	18,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	250,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 203,88	586 807,58	10,29m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	250,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 201,09	586 817,48	10,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	250,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 197,81	586 827,49	10,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	249,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 194,23	586 837,29	41,33m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	250,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 175,46	586 874,06	5,51m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 170,64	586 871,40	21,71m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 151,64	586 860,89	18,49m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 160,49	586 844,65	16,80m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 145,80	586 836,49	17,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 145,33	586 818,76	28,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 173,81	586 818,02	25,39m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/26262**
J.post ID: 13/22671

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	11.02.2013	394/13

Adresse - Tiltak: Skogfaret 46 - stolheis
Gnr/Bnr: 8/764
Tiltakshaver: Ivar Johansen og Anna Othilie Holst
Ansvarlig søker: THYSSENKRUPP ENCASA 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.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelsen.

Hanne Høybach
bygningssjef

Lars-Kristian Jensen
saksbehandler

17040800009BK0819367

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

SAMEIET LØKEBERG I,
SKOGFARET 44-46
AS

1344 HASLUM

SKJÆRVIK, STEINAR
SNEKKER OG VEDLIKEHOLD BYGG

LOFOTGT. 2
0458 OSLO 4

FERDIGATTEST

Jnr. 97-1958

Adresse: SKOGFARET 44-46

Gnr: 8 Bnr: 764

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24.06.98.

Arbeidets art: FASADEENDRING AV BLOKK

Byggherre: SAMEIET LØKEBERG I,

Anmelder: SAMEIET LØKEBERG I,

Ansvarshavende: SKJÆRVIK, STEINAR

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 25. juni 1998
For sjef planseksjonen

Geir Cranner

Geir Cranner

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

9. juni 1965.

45 - 48/57 og 92/62, VÖ/RB.

Murmester R. Knutsen,
Universalbygg A/S,
Drammensveien 34,
Oslo.

Gnr. 8, bnr. 854, 855, 856, 763 og 764 av Lökeberg. Parsellene 12, 13, 14, 15 og 16.

Herved meddeles innflytningstillatelse i boligblokker på ovennevnte eiendom. Ved besiktigelse den 5. april d.å. var det følgende å bemerke:

Blokk 12.

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2m.
2. Reviderte tegninger må sendes inn i 2 eksemplarer.
3. Det klages over lekkasje i himling i badet i leilighet 2o4.

Blokk 14.

4. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2m.
5. Det må sörges for en utbedring av varmeisolasjonen i forbindelsen mellom trevegg og murvegg i soverom i leilighet 2o4.
6. Entredör i leilighet 1o2 må rettes opp.

Blokk 15.

7. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2m.

Blokk 16.

8. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2m.
9. Det klages over dårlig fall på badegulv i leilighetene 1o3 og 2o3.

Uttalelse fra brannvesenet foreligger ennå ikke. Når denne foreligger vil den bli oversendt.

Manglene må rettes snarest og senest innen 25. juli d.å.. Skriftlig melding om at manglene er rettet må være bygningsvesenet ihende innen 1. august d.å..

For bygningssjefen
Viktor Dyrn
e.f.

Gjenpart til:
Advokat Johan Storm Bull,
Kirkegt. 19, Oslo.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	764	**Fnr**	0	**Snr**	8
Adresse	Skogfaret 44 , 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**					
1957/46	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1991/2020	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/1958	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2012/26262	Skogfaret 46 - stolheis	☑	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/

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

Plankart

Eiendom: 8/764/0/8
Adresse: Skogfaret 44
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

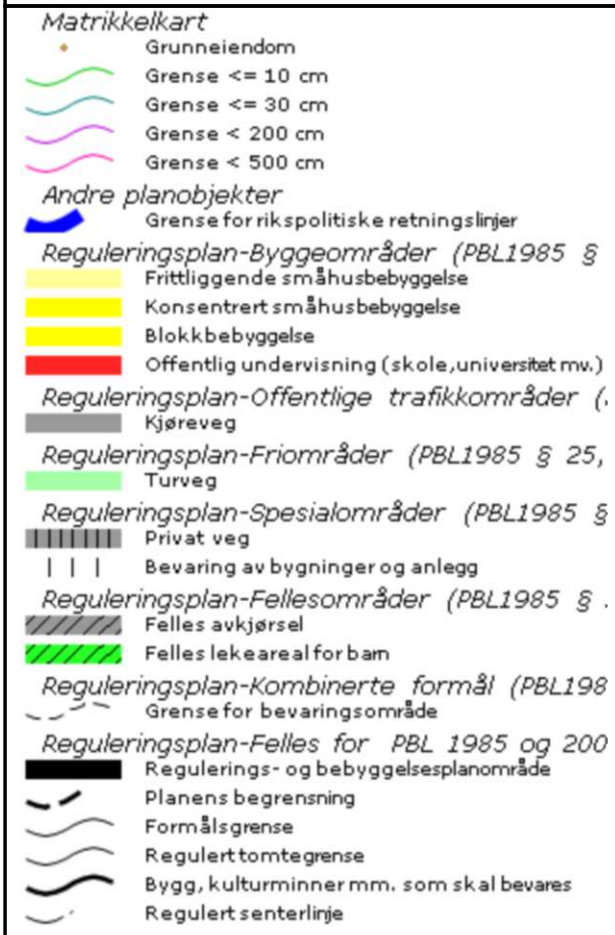
N

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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 8/764/0/8
Adresse: Skogfaret 44
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

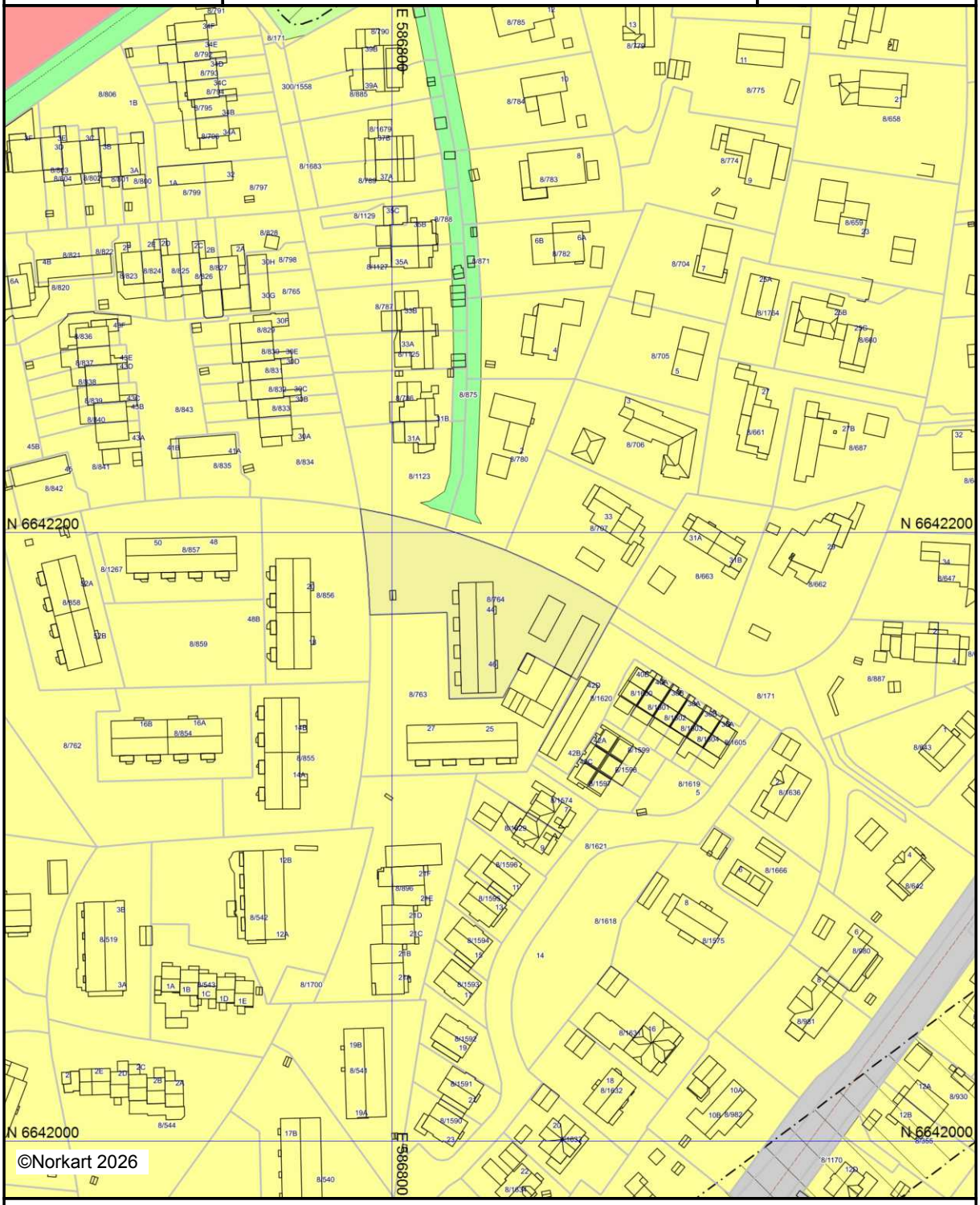
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/764/0/8
Adresse: Skogfaret 44
Utskriftsdato: 05.02.2026
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



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-8/764/0/8, Skogfaret 44, 1344 HASLUM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

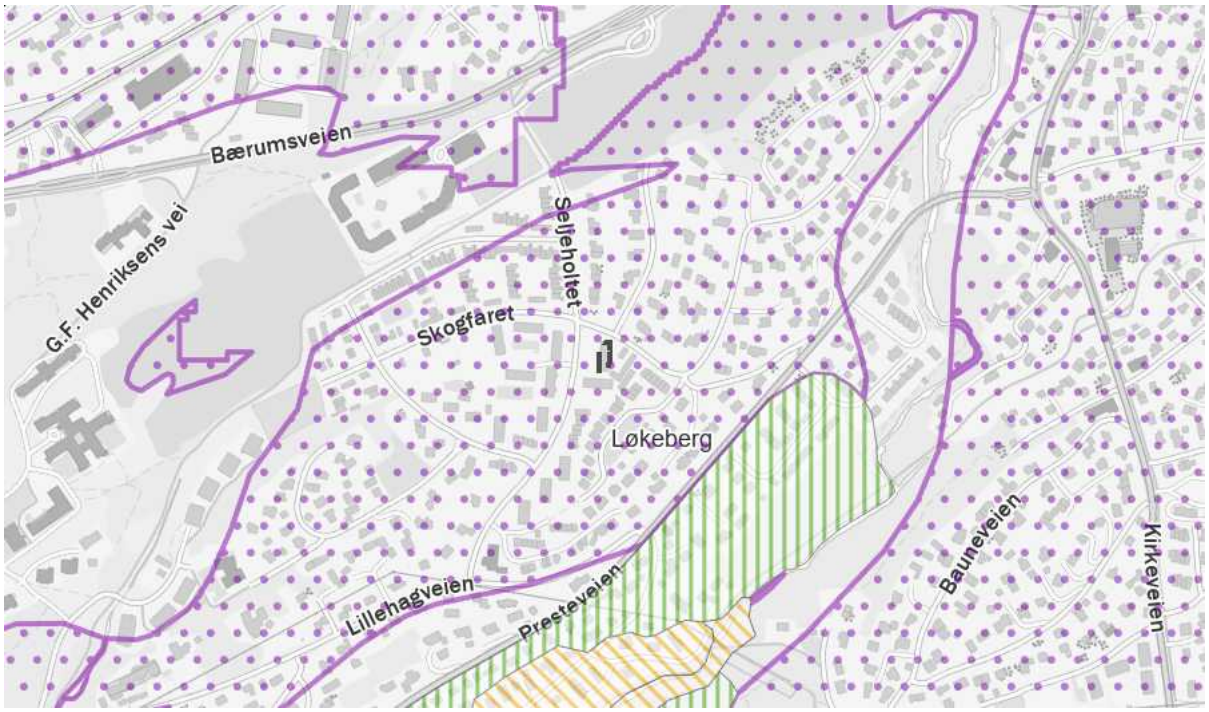
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	0.63 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	5.3 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.32 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

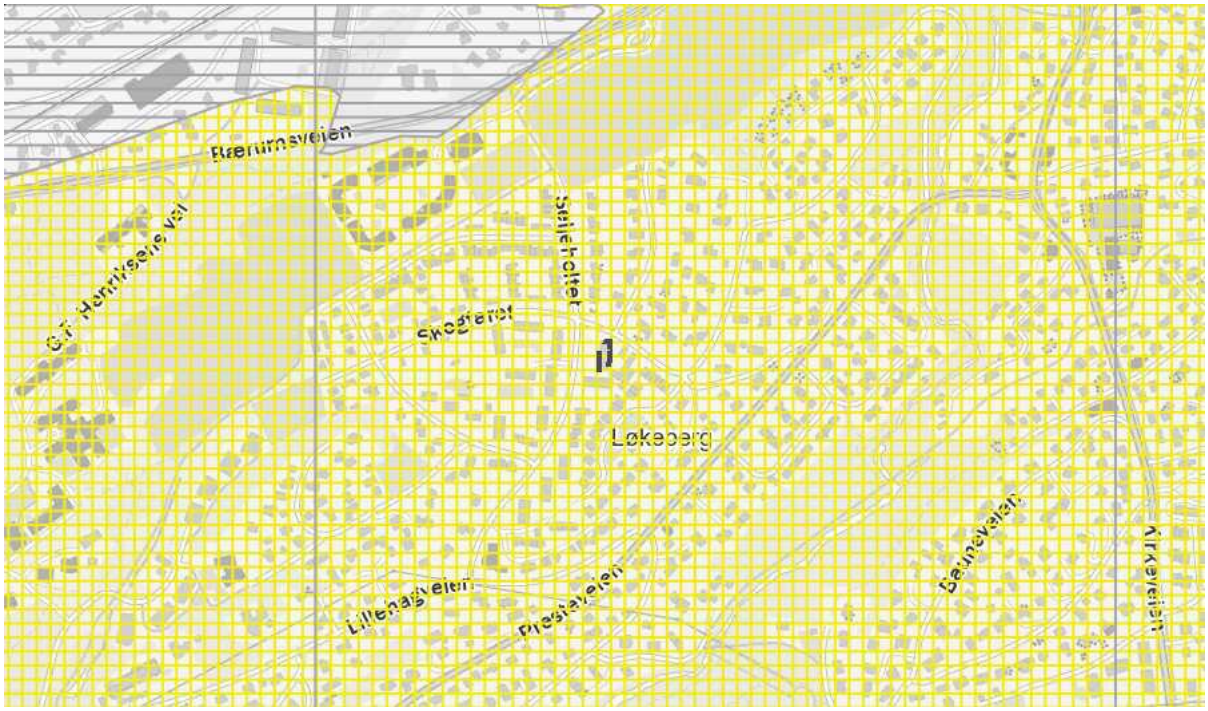
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	26.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

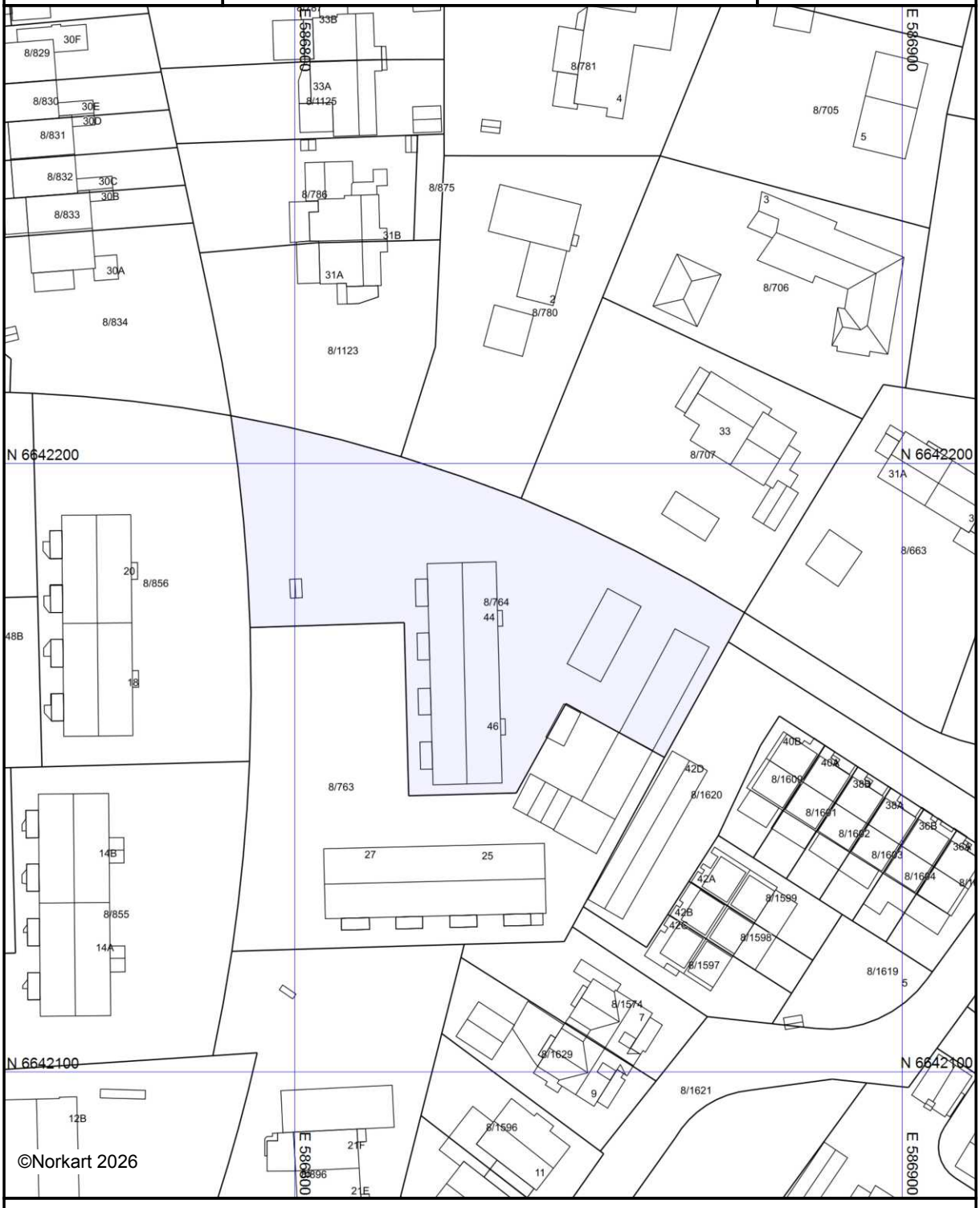
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/764/0/8
Adresse: Skogfaret 44
Utskriftsdato: 05.02.2026
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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/764/0/8
Adresse: Skogfaret 44
Utskriftsdato: 05.02.2026
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

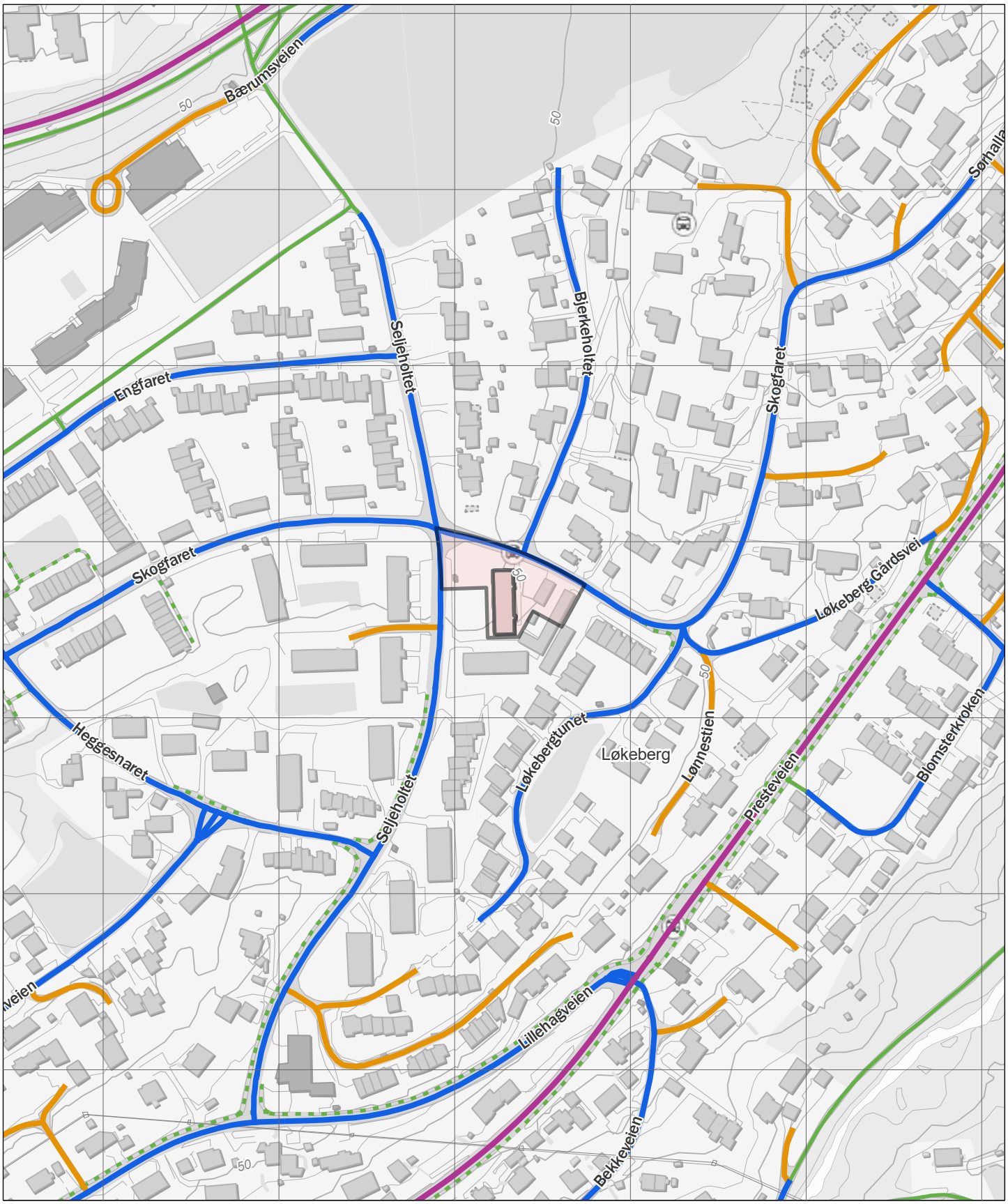
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/764/0/8
Adresse: Skogfaret 44, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:05/02/2026



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

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Skogfaret 44, 1344 HASLUM								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Skogfaret 44, 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	55 608,48 kr
Feiing	2 883,00 kr
Renovasjon	58 145,28 kr
Vann	47 579,88 kr
Sum	**164 216,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	12 stk	4845.44	1/1	0 %	58 145,25 kr	4 845,44 kr
Vann etter areal	15%	1095 m2	39.80	1/1	0 %	43 582,64 kr	3 631,88 kr
Avløp etter areal	15%	1095 m2	45.26	1/1	0 %	49 564,08 kr	4 130,34 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	4 stk	146.00	1/1	0 %	584,00 kr	48,67 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	9 stk	299.00	1/1	0 %	2 691,00 kr	224,25 kr
					Sum	**154 566,97 kr**	**12 880,58 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.

BÆRUM KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

TELEFON SENTRALBORD 530870
Ekspedisjonstid 9 - 13

Sandvika, den 5/7-65.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Løkeberg. Journalnr. 46-57.

Arbeidets art: Nybygg Ferdigattest for godkjent arbeide: 5/4-65.

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: (Claw Tendeland) A/S Løkeberg I,

Byggemelder: Arkitekt Finn Lødorp.

Ansvarshavende: Murmester R. Arnudtzen, Universalbygg A/S, Drammensvn. 34, Oslo.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe forstridig

For bygningssjefen

Viktor Øyen

f.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 para. 1 bestemmer at det skal anmeldes bygge melding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet enn med en forutsatt i den opprinnelige byggemelding. eller for eldre bygnings vedk. til annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Skogfaret 44, 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** 2 820 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1956266 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1956266)
Navn	LØKEBERG, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.07.1957	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8715/1956266.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 075 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	745 m^2
	Formål	Kjørevei

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse:	Skogfaret 44, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

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.**	8	**Bruksnr.**	764	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Skogfaret 44, 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/764		
Utskriftsdato	05.02.2026	**Antall datasett**	6

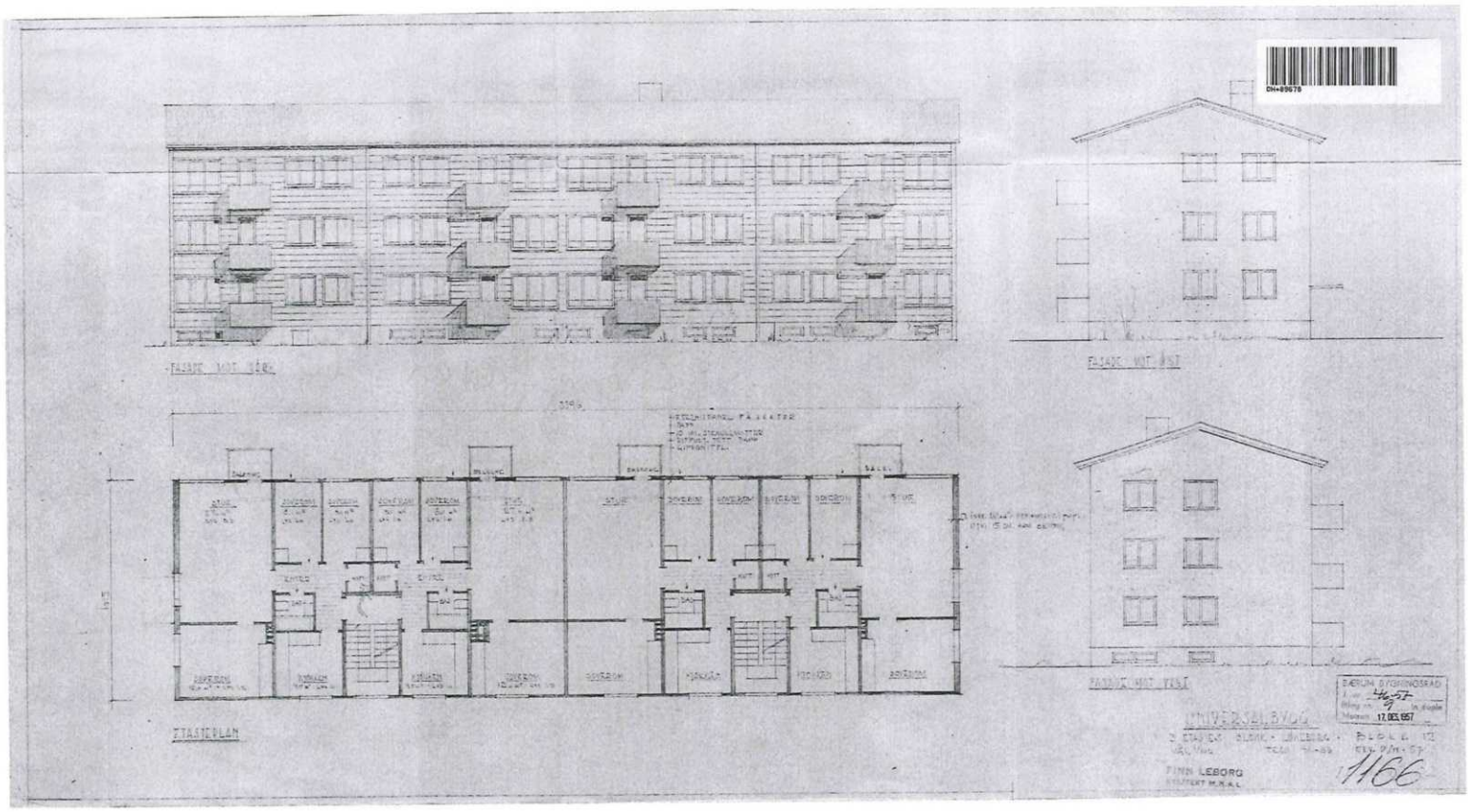
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

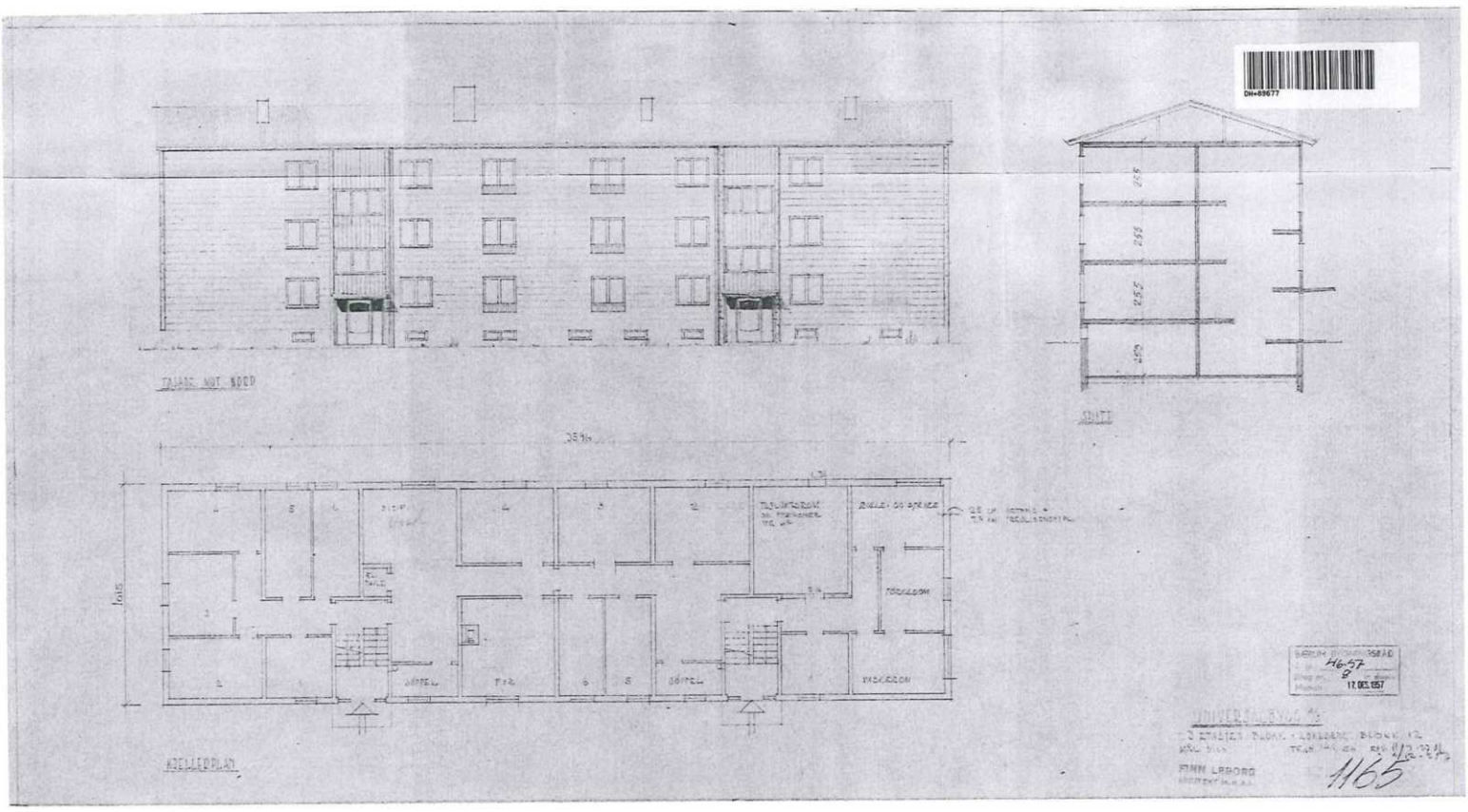
0 Berørte datasett

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


FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
2 ETASJER
FINN LEBORG
1166


FASAD MOT SÖDER
SNITT
KÄLLARPLAN
FINN LARSEN
1165

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1956266

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 30.07.1957 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKEBERG, NORDRE DEL

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse.

3.
Bebyggelsens størrelse og plassering skal være som vist på planen.

4.
På parsellene 12-16 samt 42 og 43 kan oppføres boligblokker i inntil 3 etasjer. Parsellene 66-68 er regulert for villabebyggelse og parsellene 22, 24 og 24B for 6 mannsboliger i 2 etasjer. Den øvrige bebyggelse er rekkehus i inntil 2 etasjer.

5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.

6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. For boligblokker i 3 etasjer er høydene henholdsvis 10 og 12 meter.

7.
Bebyggelsen skal guppevis utføres med samme høyde og takvinkel.

8.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,8 m høyt flettverksgjerde uten vinkeljern i overkant. På rekkehustomtene tillates ikke satt opp gjerde mellom leilighets-parsellene. Gjerde tillates ikke satt opp på de tomter som er regulert til blokkbebyggelse.

9.
For de tomter som er regulert til blokkbebyggelse gjelder denne særbestemmelsen. Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn sammen med byggemelding, og planen gjennomføres under kommunegartnerens tilsyn.

10.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo og kjørende trafikk.

11.
Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller vedtekter.

12.
Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Du har søkt på: Knr.: 3201 Gnr.: 8 Bnr.: 764 Fnr.: Snr.: 8

Adresse(r):

Gateadresse:	Skogfaret 44
Gatenr:	1255
Kommune:	BÆRUM
Postkrets:	1344 HASLUM
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:16.02.2026 kl. 09.26

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/416163-1/200 19.04.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Fusjon/Fisjon STIFTELSEN EMMA HJORTH BOLIGSELSKAP ORG.NI

Andel i realsameie:

990044-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 762 IDEELL: 1/108

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1979/2257-1/100 26.01.1979	OBLIGASJON Beløp: NOK 10 000 Panthaver: BOLIGSAMEIET LØKEBERG LØPENR: 989971 PRIORITET ETTER: 90 PROSENT AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
2025/1089996-1/200 15.09.2025 21:00	BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om koblingsskap GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1961/300738-1/100 20.02.1961	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 764
1964/301954-1/100 18.04.1964	ERKLÆRING/AVTALE Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. GARASJE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 764

1964/303574-1/100 03.07.1964	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser GJENSIDIG RETT FOR BNR. 763 OG 764. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3201 GNR: 8 BNR: 764

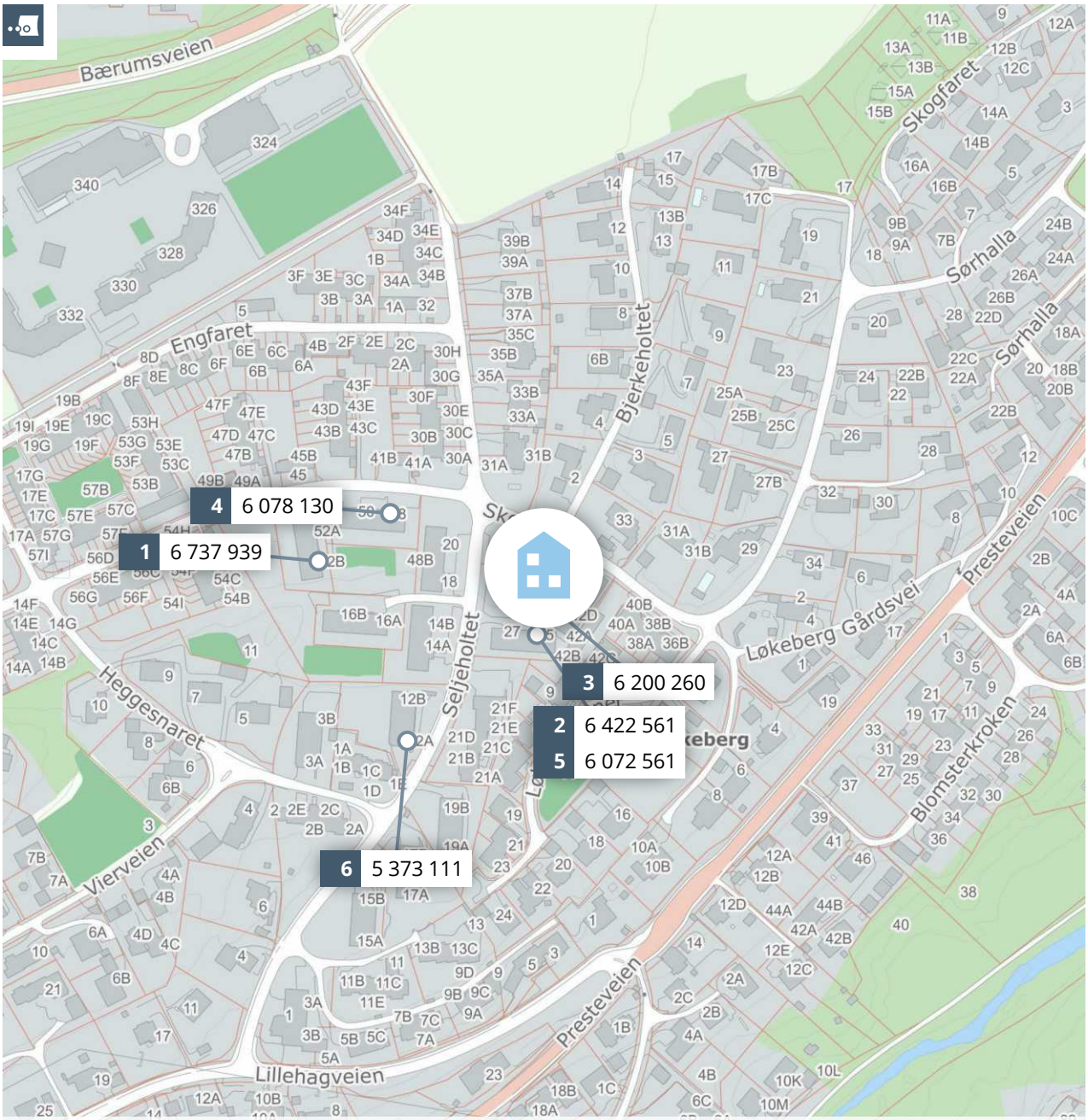
GRUNNDATA

1983/21446-2/100 16.09.1983	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 8 Formål: Bolig Sameiebrøk: 92/1104 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER
2020/258708-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0219 GNR: 8 BNR: 764 FNR: 0 SNR: 8
2024/44920-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3024 GNR: 8 BNR: 764 FNR: 0 SNR: 8

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Meglers verdivurdering

SKOGFARET 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carl Fredrik Solli.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogfaret 44, 1344 HASLUM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 8 BNR 764 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 17

Verdivurdert til

5 200 000

207	5 200 207	65 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	18 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	4 000
Formue	25 170
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogfaret 52 B 80 m²	1965	1. etg	3 sov	06.06.2025	6 300 000	**6 700 000**	37 939	6 737 939	**84 224**
2	Seljeholtet 25 80 m²	1965	1. etg	3 sov	03.06.2025	5 790 000	**6 400 000**	22 561	6 422 561	**80 282**
3	Skogfaret 46 80 m²	1965	3. etg	3 sov	27.01.2025	6 000 000	**6 200 000**	260	6 200 260	**77 503**
4	Skogfaret 48 81 m²	1963	1. etg	3 sov	07.10.2025	5 950 000	**5 950 000**	128 130	6 078 130	**75 039**
5	Seljeholtet 25 80 m²	1965	2. etg	3 sov	11.06.2025	5 700 000	**6 050 000**	22 561	6 072 561	**75 907**
6	Seljeholtet 12 A 68 m²	1954	3. etg	3 sov	09.10.2024	5 250 000	**5 250 000**	123 111	5 373 111	**79 016**

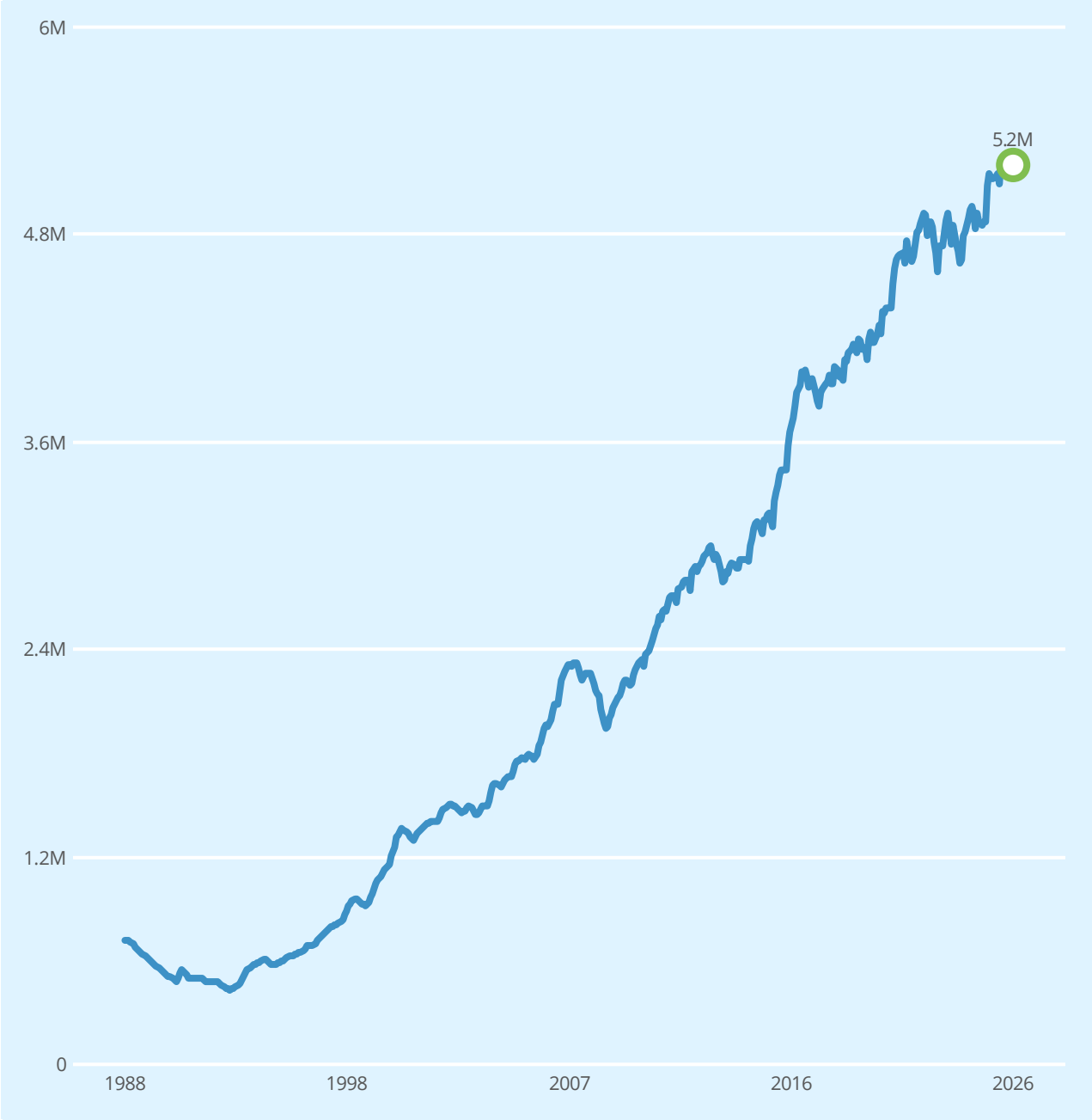
Lys 4-roms selveierelilgihet i attraktivt og barnevennlig område.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

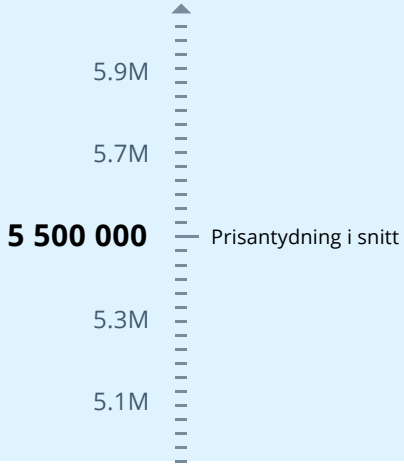
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.07.1989		24.07.1989	-	800 000	-	800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilsvarende objekter

Leiligheter til salgs i Løkeberg-Blommenholm 17 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

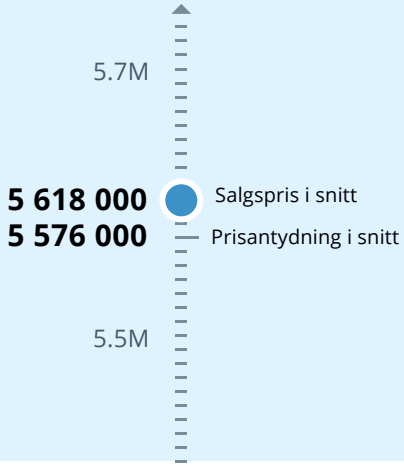


Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

Leiligheter solgt i Løkeberg-Blommenholm 17 grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

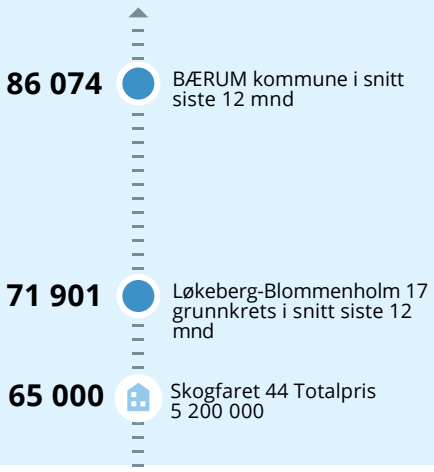


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Skogfaret 44

Nabolaget Engfaret/Seljeholtet - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Nadderud videregående skole 460 elever	20 min 1.7 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkeholtet Linje 211	0 min 0 km
Avløs Linje 2, 3, 5	11 min 0.8 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	8 min 0.7 km
Haslum barnehage Avd Nedre Haslum 29 barn	16 min 1.3 km
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (.. 56 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Løkeberg	9 min
Kiwi Dragveien	17 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	6 min
Vitusapotek Sandvika	5 min
Sandvika Vinmonopol	5 min

SPORT

Løkeberg skole Gymnastikksal	5 min
Avløskollen ballplass	13 min
Friskis & Svettis	15 min
Gnist Gjettum	16 min

«Store fellesarealer hvor barna kan leke»

— Sitat fra en lokalkjent

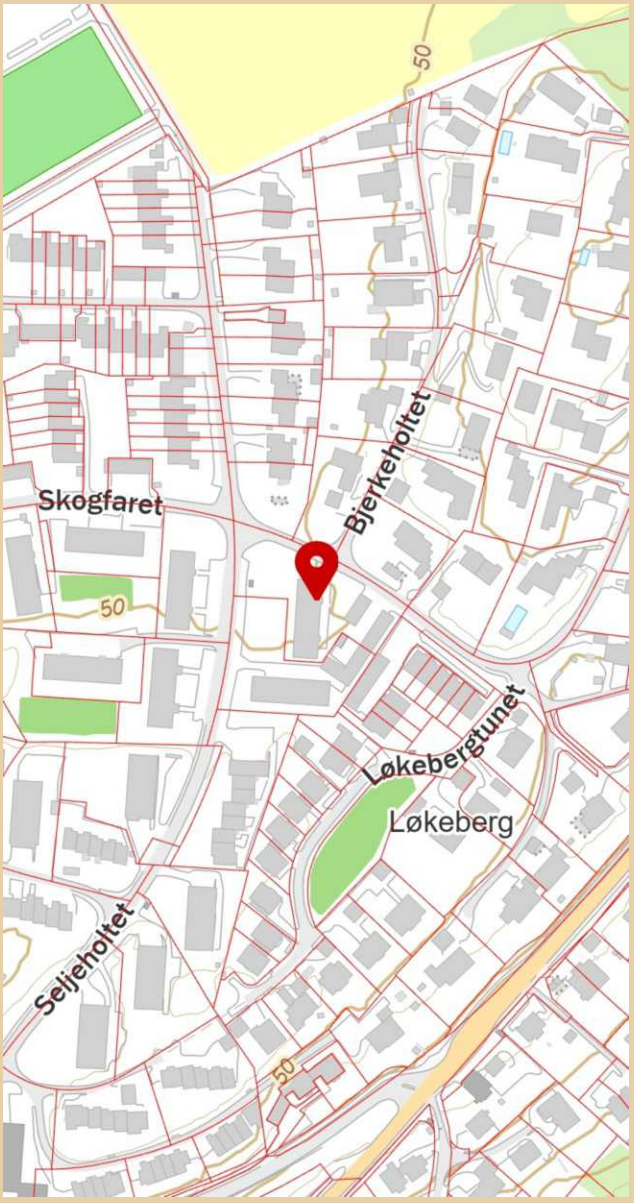
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogfaret 44, 1344 Haslum
Gnr. 8, Bnr. 764, Snr. 8, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
18260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Carl Fredrik Solli

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 913 00 093

E-post: carl.solli@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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