PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KREMLEGRENDA 86

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

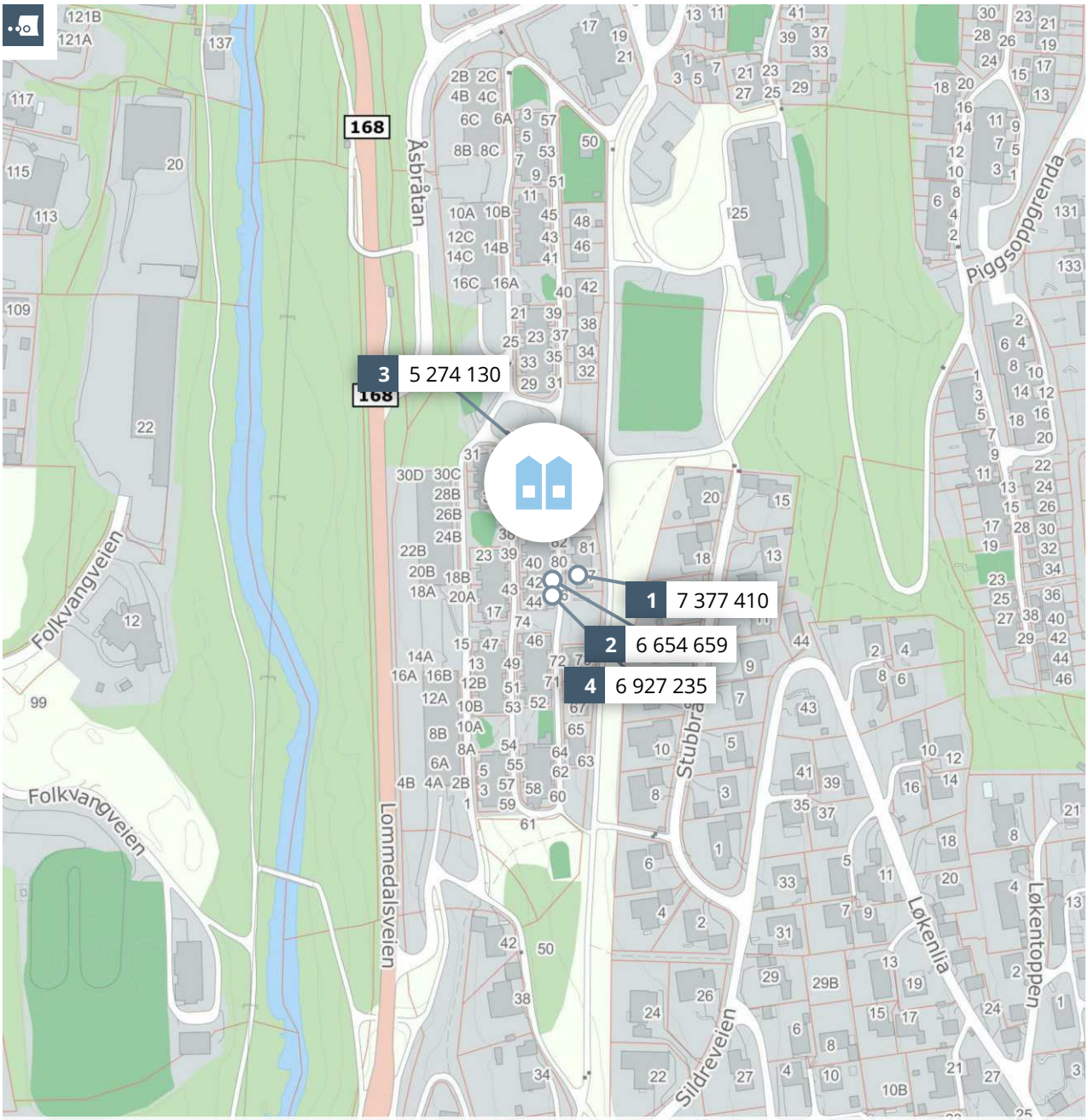
Informasjon om sameiet

Planiformasjon fra kommunen

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KREMLEGRENDA 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.04.2026

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: Christian Fredrik Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 91 BNR 323 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 21

Verdivurdert til

6 300 000

23 174	6 323 174	54 984
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	4 m²	- m²	57 m²	- m²	- m²
Tomt						188 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	3 324
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kremlegrenda 77				24.05.2024	6 890 000	**7 350 000**	27 410	7 377 410	**68 948**
	107 m²	1980	200 m²	3 sov						
2	Kremlegrenda 78				16.05.2024	6 750 000	**6 625 000**	29 659	6 654 659	**58 891**
	113 m²	1980	2. etg	3 sov						
3	Kremlegrenda 32				24.06.2024	5 250 000	**5 250 000**	24 130	5 274 130	**60 622**
	87 m²	1980	1. etg	3 sov						
4	Kremlegrenda 76				29.09.2025	7 250 000	**6 900 000**	27 235	6 927 235	**53 699**
	129 m²	1982	2. etg	4 sov						

Solrik enderekke over 2 plan med flott utsikt, gode uteplasser og attraktiv beliggenhet på Kolsås

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Kolsås i Bærum. Området er veletablert og preget av rekkehusbebyggelse, grønne fellesarealer og lite gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og kollektivtransport, med gangavstand til både buss og T-bane. Nærområdet byr også på gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til blant annet Kolsåstoppen, Eineråsen og Kolsås-Dælivann landskapsvernområde. Beliggenheten vurderes som attraktiv for både barnefamilier og pendlere, med en god kombinasjon av naturnære omgivelser og enkel tilgang til servicetilbud.

Boligen er en enderekke over to plan med et samlet bruksareal på 119 m², hvorav 115 m² utgjør internt bruksareal og 4 m² er ekstern sportsbod. I tillegg kommer terrasse- og balkongareal på totalt 57 m². Planløsningen er praktisk med entré, gang, bad/vaskerom, separat toalettrom og to soverom i 1. etasje, mens 2. etasje inneholder stue, kjøkken og ett soverom. Oppholdsrommene er samlet i øvre plan, noe som gir gode lysforhold og flott utsikt fra stuen og balkongen.

Boligen har flere uteplasser, herunder sørvestvendt terrasse på bakkeplan, vestvendt balkong med utsikt samt steinbelagt platting ved inngangspartiet. Standard er gjennomgående med fliser i entré og laminat i øvrige rom, samt vegger med strie, tapet og panel. Kjøkkenet ble oppgradert i 2017. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, peisovn, gulvvarme i store deler av 1. etasje og panelovn på soverom i 2. etasje. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Boligen fremstår som attraktivt beliggende og har en planløsning og størrelse som appellerer til både familier og par i ulike livsfaser.

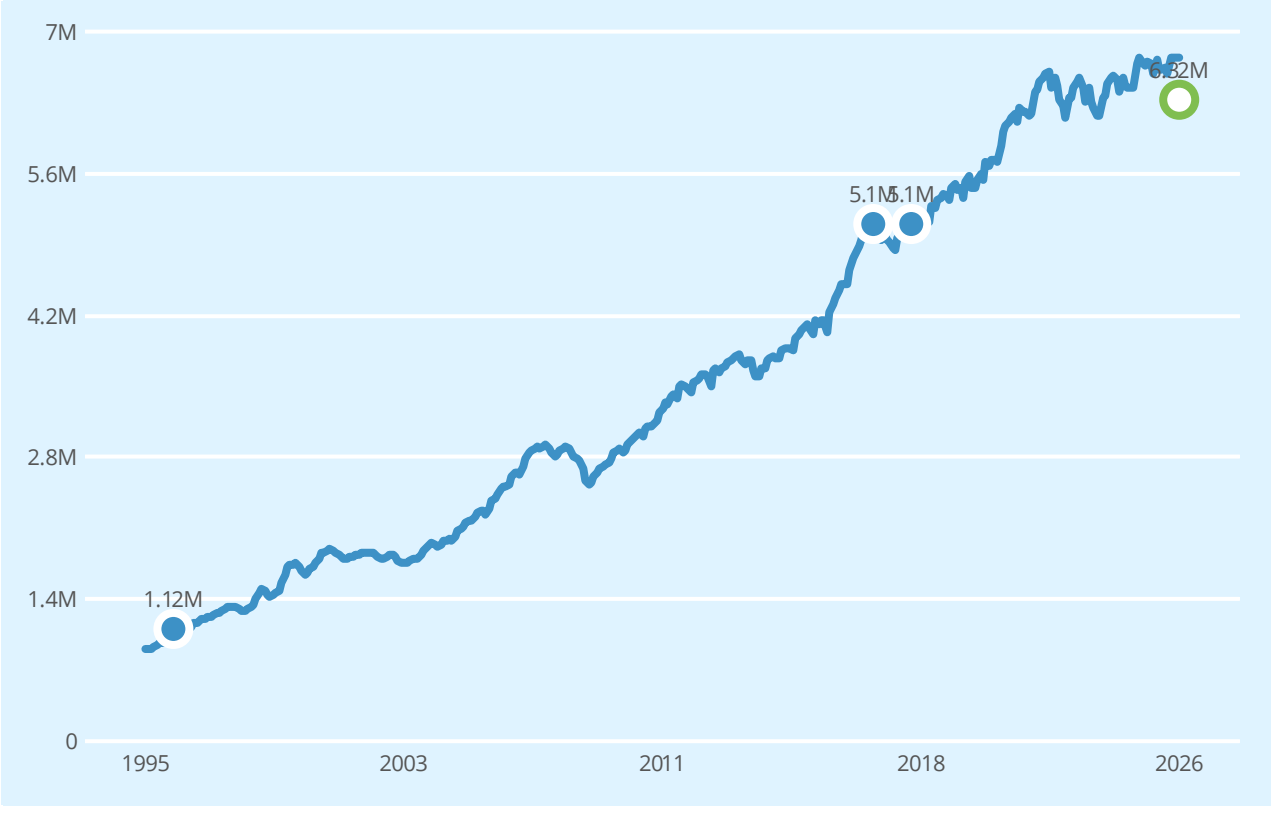
boligen består i dag av: 1.etasje 2 entre / gang, 2 soverom, bad m. vaskerom, WC.
2.etasje: Hovedsoverom, kjøkken med bod, stue med utgang til overbygget balkong.
Boligen disponerer i tillegg en ekstern bod tilkoblet huset og har platting rundt forsiden.
I tillegg så medfølger det garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.05.2018	12.06.2018	18.07.2018	5 300 000	5 100 000	0	5 100 000
14.04.2017	24.04.2017	26.06.2017	4 900 000	5 100 000	0	5 100 000
07.10.1996		07.10.1996	-	1 115 000	-	1 115 000

Rekkehus til salgs i 1352 KOLSÅS nå

1
rekkehus til salgs

5.0M

4 753 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Rekkehus solgt i 1352 KOLSÅS siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

7 200 000 Salgspris i snitt

7 164 000 Prisantydning i snitt

7.1M

Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

64 865 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

64 802 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

54 984 Kremlegrenda 86 Totalpris 6 323 174

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 91, bnr. 323, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2370 **Eiendomsverdi ref nr:** RQ9788

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Christian F. Gilhuus -Moe PM Bærum

Norsk takst

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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet som går over 2 etasjer. Boligen ligger i de øvreste 2 etasjene av et rekkehus på 3 etasjer.
Bygningen er oppført med grunnmur i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i treverk.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med liggende bordkledning. Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med takpapp.

Takhøyde på: 238 cm i begge etasjer.

Leilighetens innhold:

1. etasje:
- Entré/gang
- Bad/vaskerom
- Toalettrom
- 2 Soverom
- Innvendig bod (under trapp)
- Sportsbod
- Platting med tilkomst fra entrè.

2. etasje:
- Stue
- Kjøkken
- 1 soverom
- Kott
- Vestvendt balkong

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med peisovn i stue, luft til luft-varmepumpe, panelovner og varmekabler gangen, bad, begge soverom i 2.etasje og på kjøkken i 3. etasje.

Parkering:
Parkeringsplass i garasjeanlegg med mulighet for elbillader medfølger boligen.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Dette punktet må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Nedløp og beslag er fra byggeår og er kun besiktiget fra balkong og bakkenivå.
Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning. Kledningen er malt i 2022.
Kledning er utført uten lufting og musesperre. Vegger og kledningen er besiktiget fra bakkenivå så befaringen er begrenset av dette, skader på kledning og konstruksjon som ikke er synlig fra bakkenivå kan ikke utelukkes. Det er ikke boret hull i konstruksjonen for å fastslå oppbyggingen av vegger så våre antakelser kan være feil.
Dette punktet må sees i sammenheng med taktekking og nedløp/beslag.
Det er takkonstruksjon av w takstoler. Loftet er tilgjengelig fra loftstrapp. Loftet fremstår som godt luftet og fukt ble målt i takverket på befaringsdagen. Loftet har ikke gangbart gulv så besiktelsen av loft er noe begrenset av dette. Det var tilkomst frem til rørgjennomføring til pipe, og til ventilasjon. Det kan være skader på loftet i områder som ikke var mulig å besiktige grunnet manglende gulv.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ett vindu i stue fra 1988.
Malt hovedytterdør fra byggeår, og malt balkongdør i tre fra 2008.
Steinbelagt platting ved inngangsparti: Plattingen er orientert mot øst. Delvis takoverbygget konstruksjon.

Platting utført i treverk 1. etasje: Plattingen er orientert mot syd-vest. Det er bygget levegger mot nabo. Underliggende konstruksjon er ikke besiktiget grunnet snø.

Balkong 2. etasje: Balkongen er orientert mot vest. Balkongen er bygget over boligrom. Det er montert markise. Balkongen er ikke besiktiget fra undersiden grunnet sikkerhetshensyn. Rekkverk i stål. Det er flott utsikt og gode solforhold fra balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flislagt entrègulv med varmekabler og laminat i øvrige rom. Strie, tapetserte og panelte veggflater. Slett, malt tak.
Trebjelkelag utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Peisovn er installert i stuen. Ildsted er utført med brannsikker plate.
Feieluken er utført med brannsikkert materiale under. Det er ikke opplyst om at det er fyringsforbud på ildstedet.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Trappen har normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen profilerte innvendige dører. Dør mellom entrè/gang og kjøkken/stue er utført med glass.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et panelt tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er 20 mm fall/høydeforskjell fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast, det er ingen synlig membran eller klemring i sluket. Badet er

Beskrivelse av eiendommen

utstyrt med sanitærutstyr, herunder badekar, dobbel servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon vedrørende badets oppbygning eller i forhold til overflateoppussingen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom inn mot bad bak badekar.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
En fuktmåling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger.

KJØKKEN Gå til side

Flott kjøkken som er utført med profilerte fronter og benkeplate i treverk. Det er lagt flis over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt porselenvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøl/fryseskap er ikke integrert. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malte + flislagte vegger. Taket er slett, malt. Det er vask og toalett i rommet. Rommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Boligen har ikke rørfordelerskap.
Mindre deler av vannrør til kjøkken er utført i plast.
Det er innvendig avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler i yttervegger.
Det er installert varmepumpe. Det er utført service på varmepumpen i 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i kott med tilkomst fra kjøkken. Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og skruesikringer. Boligen har 2 sikringsskap.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er ikke synlig fra boligen, man må bevege seg inn på naboens tomt. Grunnmuren er ikke vurdert i denne rapporten ettersom den ikke har en særlig nær tilhørighet til boenheten.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda.
Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vanninntaket er ikke synlig inne i boligen, vurderingen er basert på alder og dokumentasjon.

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

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen i 3. etasje.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.
- Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider av trappeløp og rekkverk er på 88 cm.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

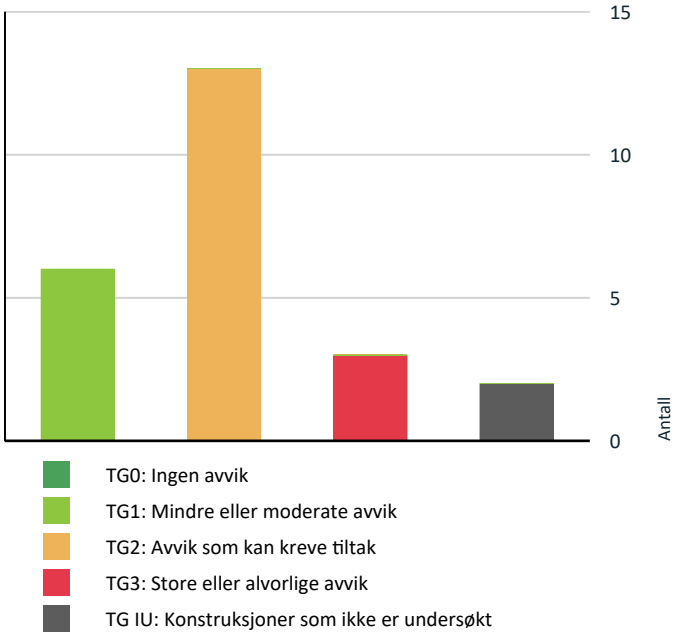
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originale byggetegninger er mottatt og gjennomgått. Det er gjort mindre endringer på planløsningen, bad/vaskerom er etablert som ett rom med inngang fra gangen fremfor soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

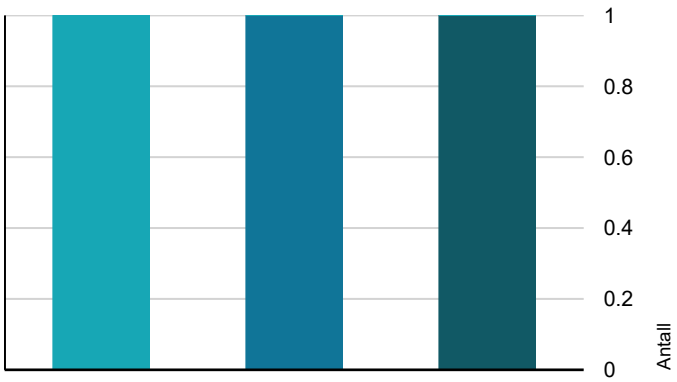
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
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 > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Bolig oppført i 1980. Enkelte bygningsdeler er pusset opp i senere tid.

Vedlikehold
Sluk og tettesjikt på bad, vinduer, tak, kledning er fra byggeår. Kjøkken fra 2017, balkongdør fra 2008, varmtvannstank fra 2017.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Dette punktet må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er fra 2001 og er mosegrodd. Over halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er passert. Taktekking av pappshingel har vanligvis en forventet brukstid på omkring 20 til 30 år, avhengig av kvaliteten på materialene, installasjonen og vedlikeholdet. Sintef, som er en av de ledende forskningsinstitusjonene i Norge, bekrefter ofte at holdbarheten kan variere avhengig av faktorer som klima, eksponering for UV-stråler, samt hvordan taket er ventilert og vedlikeholdt.

Det er også viktig å være oppmerksom på at pappshingel kan kreve regelmessig inspeksjon og vedlikehold for å forlenge levetiden, som å fjerne løv, mose eller andre dekke som kan holde på fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Redusert levetid: Mose og alger kan holde på fukt, noe som kan føre til at pappshingelen brytes ned raskere. Dette kan forkorte levetiden betydelig.
Vannlekkasjer: Mose og fukt kan forårsake mugg og råte, noe som kan føre til lekkasjer og skade på underliggende strukturer, som takstoler og isolasjon.
Strukturell skade: Langvarig fuktighet fra mosens vekst kan forårsake strukturelle skader over tid, som kan være kostbare å reparere.

Anbefalt tiltak er å bytte taktekking.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Nedløp og beslag er fra byggeår og er kun besiktiget fra balkong og bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Utvendige beslag har utettheter.

Beslag rundt pipegjennomføring er utett. Dette er synlig fra balkong (pipe vedlagt), og det er målt 25 vektprosent fukt i takbjelke som ligger under pipegjennomføringen. Årsaken til avviket er elde på materialer. Det er også målt 12,5 vektprosent fukt i takbjelke ved rørgjennomføringer til ventilasjon, noe som tyder på at beslag rundt takgjennomføringer er utett her også.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.

Konsekvensen med avviket er at vann vil trenge inn i takkonstruksjoner, og lage ytterlige skader på takkonstruksjonen. Vi anbefaler å utbedre dette så fort som mulig. Kostnadsestimatet gjelder å bytte alt av nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning. Kledningen er malt i 2022.
Kledning er utført uten lufting og musesperre. Vegger og kledningen er besiktiget fra bakkenivå så befaringen er begrenset av dette, skader på kledning og konstruksjon som ikke er synlig fra bakkenivå kan ikke utelukkes. Det er ikke boret hull i konstruksjonen for å fastslå oppbyggingen av vegger så våre antakelser kan være feil.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist synlige tegn på fuktskader I selve veggkonstruksjonen, det er fuktskjolder i underkant av kledning (bilde vedlagt). Boligen har værslitt kledning med sprekker. Deler av veggkonstruksjonen på balkongen er værslitt og har blitt forkullet av varme fra sol (bilde vedlagt).

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vi anbefaler å bytte ut værslitte bord, samt stender som er forkullet, og etablere lufting bak kledning.
Ettersom det er fuktskjolder i bordene som går under kledning, så kan det være ytterligere skader på innsiden av kledningen som ikke er observert da dette krever tiltak som å åpne veggkonstruksjonen for å kunne konstateres.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Dette punktet må sees i sammenheng med taktekking og nedløp/beslag. Det er takkonstruksjon av w takstoler. Loftet er tilgjengelig fra loftstrapp. Loftet fremstår som godt luftet og fukt ble målt i takverket på befaringsdagen. Loftet har ikke gangbart gulv så besiktelsen av loft er noe begrenset av dette. Det var tilkomst frem til rørgjennomføring til pipe, og til ventilasjon. Det kan være skader på loftet i områder som ikke var mulig å besiktige grunnet manglende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder i undertaket i nærheten av rørgjennomføringer i tak, samt sort og mulig råteskadet bjelkelag i det samme området. I bjelkelag til rørgjennomføringer til ventilasjon ble det målt 12,5 vektprosent fukt, i bjelke som går langs pipe ble det målt 25 vektprosent fukt. Det ble også målt 25 vektprosent fukt i undertaket. Årsaken til avviket kan være lekkasje fra taktekking da denne har oppbrukt mesteparten av sin forventede brukstid, og lekkasje i beslagløsninger (som er deformert) rundt gjennomføringene i taket.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Anbefalt tiltak er å gjøre tiltak på taktekking og beslag, samt tørke fuktig treverk.
Dersom man velger å ikke utføre tiltak på dette, så kan man forvente at takkonstruksjonen vil få ytterligere skader. Kostnadsesitimatet gjelder å utføre ytterligere undersøkelser samt å tørke loftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ett vindu i stue fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det forekommer misfarging i nedre karm på enkelte vinduer. Dette skyldes i hovedsak lav isolasjonsevne, hvilket medfører kondensdannelse av fuktig luft på glasset. Over halvparten av forventet brukstid på pakningene til glassene er passert.
Enkelte vinduer er også værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør fra byggeår, og malt balkongdør i tre fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdøren har en del slitasje. Dørpumpen er noe ufagmessig montert, da kledning over er "spikket" til for å lage plass. Balkongdøren har kun normal brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Steinbelagt platting ved inngangsparti: Plattingen er orientert mot øst. Delvis takoverbygget konstruksjon.

Platting utført i treverk 1. etasje: Plattingen er orientert mot syd-vest. Det er bygget levegger mot nabo. Underliggende konstruksjon er ikke besiktiget grunnet snø.

Balkong 2. etasje: Balkongen er orientert mot vest. Balkongen er bygget over boligrom. Det er montert markise. Balkongen er ikke besiktiget fra undersiden grunnet sikkerhetshensyn. Rekkverk i stål.
Det er flott utsikt og gode solforhold fra balkongen.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Steinbelagt platting: Løse fliser + sprekk i en flis.

Platting 1. etasje: Skjevheter og mye slitasje på terrassebordene.

Balkong 2. etasje: Bygget over boligrom og mye slitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Ny tekking må legges.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen med avviket er at terrassene i 1. etasje har lite gjenværende brukstid.
Konsekvensen med at balkongen er bygget over boligrom, er økt sannsynlighet for lekkasjer i underliggende leilighet.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har flislagt entrègulv med varmekabler og laminat i øvrige rom. Strie, tapetserte og panelte veggflater. Slett, malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminatgulvet er noe ufagmessig lagt, dette er synlig flere plasser ved overganger.
Det er en del slitasje på overflatene der i blant riper i laminat på soverom i 2. etasje.
Lister på toalettrom er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen med avviket er kosmetisk.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trebjelkelag utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger av høydeforskjeller. Slike målinger fanger ikke nødvendigvis gulvets absolutte høyeste og laveste punkt. I 1. etasje på soverom ble det målt 20 mm høydeforskjell langs rommet, og 10 mm på tvers av rommet. I 2. etasje ble det målt 30 mm høydeforskjell fra stue mot trapp. Disse avvikene vurderes som små og ikke til sjenanse for normal bruk av boligen. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som begrenser målingene. Vi anbefaler å kontrollere høydeforskjeller når boliger ikke er møblert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Peisovn er installert i stuen. Ildsted er utført med brannsikker plate.
Feieluken er utført med brannsikkert materiale under. Det er ikke opplyst om at det er fyringsforbud på ildstedet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Trappen har normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte innvendige dører. Dør mellom entrè/gang og kjøkken/stue er utført med glass.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader utover normal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et panelt tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe samt lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er 20 mm fall/høydeforskjell fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast, det er ingen synlig membran eller klemring i sluket. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder badekar, dobbel servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon vedrørende badets oppbygning eller i forhold til overflateoppussingen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Sluk og tettesjikt er fra byggeår (mesteparten av forventet brukstid er passert).
- Innredningen er noe ufagmessig montert og "lappet sammen" med plater.
- Det er en sprekk i gulvflis ved vindu.
- Rommet viser tegn til ufagmessig flislegging, da det mangler veggflis under badekaret og det er rester fra fugemasse på flisene.
- Rommet har både vindu og dør i treverk i våtsonen og det er tegn til mindre fuktskader på både vindu og døren.
- Rommet har ingen luftespalte i dørblad.
- Rørgjennomføringer under innredning er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad med lite gjenværende brukstid på sluk og tettesjikt kan medføre betydelige konsekvenser, særlig når det gjelder vannlekkasjer og fuktproblemer. Eldre bad har ofte rør, avløp og tetninger som kan ha blitt svekket over tid, noe som gjør dem mer utsatt for lekkasjer. Selv små lekkasjer kan føre til alvorlige skader over tid, som kan resultere i råte i bygningens strukturer, samt kostbare reparasjoner. Kostnadsestimatet gjelder totalrenovering med fornyelse av sluk og membran.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom inn mot bad bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
En fuktmåling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flott kjøkken som er utført med profilerte fronter og benkeplate i treverk. Det er lagt flis over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt porselenvask med ettgreps-blandebatteri. Det er delvis integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøl/fryseskap er ikke integrert. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og malte + flislagte vegger. Taket er slett, malt. Det er vask og toalett i rommet. Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har naturlig avtrekk, og det er ingen luftespalte i døren.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Boligen har ikke rørfordelerskap.
Mindre deler av vannrør til kjøkken er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Det er utført service på varmepumpen i 2023.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i kott med tilkomst fra kjøkken. Tanken er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tanken er plassert i rom uten sluk, og er ikke lekkasjesikret med alternative løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

I dette tilfellet så anbefaler jeg å installere et vannstoppesystem.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og skruesikringer. Boligen har 2 sikringsskap.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

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.
   1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er ikke synlig fra boligen, man må bevege seg inn på naboens tomt. Grunnmuren er ikke vurdert i denne rapporten ettersom den ikke har en særlig nær tilhørighet til boenheten.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrenget rundt bygningen faller mot bygningen. Det er ikke mulig å kontrollere om terrenget faller mot veggen grunnet plattinger og snø.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vanninntaket er ikke synlig inne i boligen, vurderingen er basert på alder og dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen i 3. etasje.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.
- Innvendig trapp mangler håndløper på begge sider av trappeløp og rekkverk er på 88 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

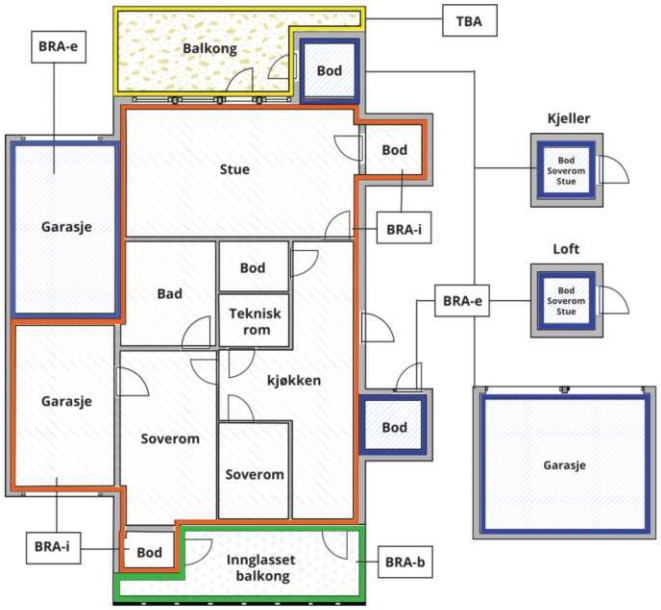
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44	4		48	38
2. Etasje	71			71	19
SUM	**115**	**4**			**57**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod under trapp, soverom, soverom 2, toalettrom, gang, bad/vaskerom	Sportsbod	
2. Etasje	Soverom, stue, kjøkken, kott		

Kommentar

Boligen innvendig er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong/terrasse er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Originale byggetegninger er mottatt og gjennomgått. Det er gjort mindre endringer på planløsningen, bad/vaskerom er etablert som ett rom med inngang fra gangen fremfor soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
- Boligen er malt utvendig i 2022.
- Det er utført service på varmepumpe i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	91	323		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kremlegrenda 86

Hjemmelshaver
Graff Karolina Anna Elisabeth, Graff Pål

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleiligheten ligger i et veletablert, stille og meget barnevennlig boområde på Kolsås/Løkenhavna. Leiligheten ligger med en fantastisk utsikt over området. Det er kort avstand til flere barnehager, barne- og ungdomsskole. Gode handlemuligheter på Kolsås sentret som ligger ca 10 minutters gange fra leiligheten eller Rykkinn Senter med diverse forretninger og servicetilbud. Det er ca 5 minutters gange til nærbutikk. Det er også gangavstand til Kolsås Senter og t-bane. Buss ved hovedvei på nedre del av feltet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Frogner fra Rv162. Følg E18 og E16 til Lommedalsveien/Fv168 n Bærum. Ta Fv168-avkjøringen fra E16. Følg Lommedalsveien til målet. Kremlegrenda 86

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	
3	17.03.2026	
4	23.03.2026	
5	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 brannteknisk 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 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.

Forutsetninger

•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.

•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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Graff	Karolina Anna E Graff

Gateadresse
Kremlegrenda 86

Poststed	Postnr
KOLSÅS	1352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Iht takstraporten er det funnet sprekker i et par fliser på baderom

Document reference: 7260080

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Iht takstrapporten er det funnet noe fukt ved gjennomføring av pipe og ventilasjonsrør i tak

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett et par kre på bad/toalett usikker på type. Er en stund siden

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av termostat varmegulv gang 1 etg og installere stikkontakt til varmepumpe. Varmepumpe montert av Klimateknikk AS

Arbeid utført av: TT Elektro AS, Elektrotjenester og Klimateknikk AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av fasade

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260080

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er nylig blitt utført en tilstandsrapport for leiligheten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja fellesutgifter har akkurat økt - 1 feb 2026. Hvet ikke om ytterligere endringer

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260080

Tilleggskommentar

Taket er av en alder som tilsier at det anbefales å byttes innen 5 år. Alle boenheter i huset deler på denne kostnaden. Markise er eldre og værslitt. Av og til drypp fra kran på bad.

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: 7260080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Graff	be0302f687e8c249cf946c92f330c7c6a43c326a	23.03.2026 17:05:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karolina Graff	daa9043b2c5669b2dff6a52092dbdc3b7e5042d3	23.03.2026 17:08:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260080

- 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 **Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261369**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16134252**
Gårdsnummer **91**	Bruksnummer **323**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **206,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 723 kWh**



Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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

Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Løkenhavna Huseierforening II	Vår ref.:	38/97
KREMLEGRENDA 86	Type:	Huseierforening
1352 KOLSÅS	Eiere:	Pål Graff, Karolina Anna Elisabeth Graff

Organisasjonsnr: 998 469 570

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 324

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 137
	Renter og omkostninger lån	122
	Avdrag lån	252
Tilleggsytelser:	Garasje	200
	FEIERAVGIFT	22
	Årsavgift kabel-tv	469
	Forsikring	455
	VANN OG KLOAKK	667

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	23 174	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 516 010	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907065337, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 17.03.2026: 3 516 010

Andel av saldo: 23 174

Første termin/første avdrag: 23.07.2022 (siste termin 23.06.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Endre Igesund
Adresse:	Kremlegrenda 81
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	styret@lokenhavna.no

Parkering: Se vedtektene

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/323 - seksjon:2

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Løkenhavna Huseierforening II	Vår ref.:	38/97
KREMLEGRENDA 86	Type:	Huseierforening
1352 KOLSÅS	Eiere:	Pål Graff, Karolina Anna Elisabeth Graff
Organisasjonsnr: 998 469 570		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441839

VEDTEKTER
for
LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II

(vedtatt på konst. årsmøte 20.05.1980)
Med endringer på gen.forsamling 17.04.89, 23.03.95, 22.03.01, 31.03.03, 28.04.05, 23.04.14, 14.04.16, 20.04.17, 19.04.2018 og 09.04.25.

§1
Navn og eierforhold

Løkenhavna Huseierforening II eier eiendommen gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, samt garasjeseksjcnene i Løkenhavna Boligsameie II. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 2 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

§2
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, bi loppstillingsplasser, fellesbygninger, kabel TV-anlegg og fellesinnretninger av enhver art,

b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie II.

§3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, bi loppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for E- og B-husene.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette kostnadsbidraget består av 2 komponenter, nemlig kostnadsbidrag for fellesanleggene og kostnadsbidrag vedrørende garasjene.

§4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre.

Beboere i E- og B-husene har rett og plikt til å delta i en felles bygningsmessig forsikringsordning som forvaltes av styret.

Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsarbeider skal forelegges hus-eierforeningens styre for godkjennelse, før arbeidene igangsettes.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Medlemmene forplikter å gi styret og forretningsfører melding om salg, samt opplyse om ny adresse.

§5
Utleie

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

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

§6
Årsmøte

Det skal hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært årsmøte hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1 avgir en stemme.

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

er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller forretningsfører. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett, vedrørende fellesanleggene og garasjeanleggene.
5. Valg av revisor.
6. Valg av leder, styre-og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomite.
8. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det og forslaget er fremmet innen utgangen av februar.

§7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder, 4 styremedlemmer og 2-4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, mens varamedlemmene velges for 1 år av gangen. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved

særskilt valg. Styret velger selv hvem som skal fungere som nestleder, kasserer og sekretær.

Bare medlemmer av huseierforeningen kan velges inn i styret.

§8
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

§9
Firmategning

Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i dennes fravær av nestleder og et styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 10
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet. Dog kan forretningsførerkontrakten sies opp dersom forretningsfører gjør seg skyldig i vesentlig mislighold.

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

§ 11
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon når dette besluttet av foreningens styre.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. **år,** første gang pr. **1.10.1989** å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesningen er avlesning pr. 15.8.1979.

Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§12
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3-deler av de avgitte stemmer.

§13
Tvister

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

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

§ 15
Vedlikehold

Det daglige vedlikeholdet og stellet av huseierforeningens eiendom, skal utføres av medlemmene selv. Dette skjer gjennom dugnad, rodeordning og vaktmestertjeneste.

Styret bestemmer avholdelse av dugnader, mens de rodeansvarlige påser at rodene blir holdt i forsvarlig stand, i henhold til rodeinstruks gitt av styret. Medlemmene plikter å følge de pålegg som blir gitt av den rodeansvarlige eller av styret. Medlemmer som ikke kan delta i arbeidet, plikter skaffe vikar eller utføre arbeidet til en annen tid. Styret engasjerer Vaktmester- og vedlikeholdstjenester etter behov.

Eventuell felling av trær skal på forhånd godkjennes av styret.

Alle kostnader vedrørende drift og vedlikehold av elektroniske garasjeporter og garasjedører, dekkes av Huseierforeningen.

§16
Husdyrhold

Hunder skal holdes i bånd innenfor Huseierforeningens område og ikke være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og kastes i en av våre søppelcontainere eller tas med.

§ 17
Garasjeanlegg og parkering

Egen garasje eller biloppstillingsplass skal benyttes ved parkering. Garasjeporter skal være lukket til en hver tid.

Ladning av elbil/hybrid i garasjeanlegget er kun tillatt om man har montert lader som er godkjent av styret, og at denne er tilkoblet fellesanlegg for elbilladere i garasjen.

Beboerne plikter å leie ut garasjeplassen/biloppstillingsplassen til huseierforeningen ved unnlatt bruk etter formålet, eller hvor beboeren, tross varsel, misligholder forpliktelsene overfor huseierforeningen. Ved unnlatt bruk etter formålet, skal plassen leies ut så lenge unnlatelsen varer. Ved mislighold skal plassen leies ut så lenge misligholdet varer, likevel for minst ett år.

Ved unnlatt tømming av garasjen innen fastsatte frister, kan huseierforeningen la innholdet kjøres bort for beboerens regning.

Biler som er parkert til hinder for nyttekjøretøyer, vil bli fjernet uten varsel.

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler, uregistrerte kjøretøyer og lignende er ikke tillatt.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke brukes fast av beboerne.
Kjøretøyer som er parkert i strid med disse reglene vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Dispensasjon fra parkeingsbestemmelsene kan gis av styret ved spesielle omstendigheter.

Beboere plikter å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i huseierforeningen.

§ 18
Renovasjon

Huseierforeningen besørger renovasjon av husholdningsavfall. De enkelte medlemmer skal pakke avfallet forsvarlig inn, av hensyn til lukt og senere håndtering før det kastes.

Annet avfall må det enkelte medlem besørge fjernet selv.

Løkenhavna Huseierforening II

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II

Tid: onsdag 09.04.2025 kl. 16:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode: 03.04.25 kl.09:00 til 06.04.25 kl.12:00
Avstemmingsperiode: 08.04.25 kl.09:00 til 09.04.25 kl.16:00

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Endre Igesund

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Arne Blakstad fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Eystein Holter.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 210.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av enkelte punkter i vedtektene.

Forslaget må ha 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å godkjennes.

Gjeldende vedtekter og styrets forslag til vedtekter er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar endringene i vedtektene.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Endre Igesund
Styremedlem, Gunnar Jonny Bredin
Styremedlem, Eystein Gøttsching Holter
Styremedlem, Hege Margrethe Lundin Kuhle
Styremedlem, Daria Bogoev
Varamedlem, Hege Sørensen
Varamedlem, Jan Henning Haveland
Varamedlem, Christian Holter
Varamedlem, Ingvill Sommerstad

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

2 av styremedlemmene er ikke på valg.

Sittende styremedlemmer tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Gunnar Jonny Bredin velges for 2 år.

Eystein G. Holter velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år.

Alle varamedlemmene som sitter i styret idag har meddelt at de tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jan Henning Haveland

Christian Holter

Ingvill Sommerstad

Hege Sørensen.

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

Med vennlig hilsen
Løkenhavna Huseierforening II
Styret

Løkenhavna Huseierforening II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Endre Igesund, Kremlegrenda 81
Styremedlem, Eystein Gøttsching Holter, Kremlegrenda 69
Styremedlem, Daria Bogoev, Steinsoppgrenda 16 B
Styremedlem, Gunnar Jonny Bredin, KREMLEGRENDA 27
Styremedlem, Hege Margrethe Lundin Kuhle, Kremlegrenda 63
Varamedlem, Jan Henning Haveland, Kremlegrenda 35
Varamedlem, Christian Holter, Kremlegrenda 59
Varamedlem, Hege Sørensen, Kremlegrenda 33
Varamedlem, Ingvill Sommerstad, Steinsoppgrenda 41

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 161 medlemmer. Selskapets navn er Løkenhavna Huseierforening II med org.nr.: 998469570 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441839

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 221.788.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid og vedlikehold / innkjøp 2024

Styrets arbeid

Det ble avholdt 7 styremøter i løpet av 2024.

Styret har i tillegg jobbet individuelt og i grupper med generelt styrearbeid og vedlikehold. Eksempler på dette er:

- Tilrettelegge for dugnader

- Økonomisk arbeid, godkjenne faktura fra leverandører osv.

- HMS arbeider, herunder lekeplasser, garasjer og uteområder generelt.

- Salg av garasjeport åpnere

- Avfallshåndtering, merking av konteinere, oppfølging av feil bruk samt arrangere ekstra tømminger ved behov

-Oppfølging av brøyting og strøing igjennom vinteren

- Løpende oppfølging av henvendelser fra beboere ifm kjøp og salg, forsikringer, vedlikehold osv.

- Løpende informasjon via mailutsendelser, web og i egen Facebookgruppe

- Oppfølging av feilparkerte biler.

- Styret har også brukt en del tid på oppfølging og gjennomføring av en del spesifikke oppgaver. Herunder vil vi nevne:

Elbil - lading

Det har vært noen tilfeller av at hovesikring i T1 og T2 har gått pga overbelastning. Dette skjer i sammenheng med kulde/nedbør og mange biler som lader samtidig. Vi har egentlig system som skal hindre at det skjer. Elektriker er involvert i å feilsøke og de har funnet og utbedret noe. Vi ser også på mulighet å få økt hovedsikring for å dekke det økte behovet til strøm pga økende antall ladere.

Støttemur ved T1

Granittmuren var på vei å skli ut. Ble rivd vekk og erstattet av mur i betong.

Varmekabler utenfor garasjer i Steinsoppgrenda.

Varmekablene var reparert flere ganger og hadde nådd sin levetid. Plassen ble gravd opp, nye varmekabler lagd og asfaltert over.

Planlagt vedlikehold i 2025

- utføre utbedring av støyskjerm mot Lommedalsveien. Vi gjør små tiltak nå for å øke restlevetid på denne da ny skjerm vil være svært kostbart.
- beskjæring og felling av diverse trær
- utbedring av diverse på ute/fellesområder, der det er mest behov, herunder

    - trapper
    - postkassestativer
    - mm
- feiing og merking av garasjer
- oppmerking av utvendige p-plasser

Kommende 5-års periode

- Det er behov for å begynne å tenke på asfaltering inne på området.

Styret i Løkenhavna Huseierforening II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Løkenhavna Huseierforening II, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 193 665	2 321 553	2 553 125	2 663 443
Annen driftsinntekt	2	463 773	387 597	367 000	467 000
Sum inntekter		3 657 438	2 709 150	2 920 125	3 130 443
Kostnader					
Lønnskostnad	3	251 020	251 020	251 000	260 000
Kostnad lokaler	4	1 377 762	1 256 518	1 178 000	1 473 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	17 550	17 930	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	785 045	375 266	460 000	330 000
Periodisk vedlikehold	7	0	917 330	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	8	388 288	0	0	0
Annen driftskostnad	9	330 645	313 340	313 500	342 500
Sum kostnader		3 150 310	3 131 405	2 202 500	2 405 500
Resultat før finansielle poster		507 128	-422 255	717 625	724 943
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	12 166	17 235	15 000	13 000
Finanskostnad	11	297 506	273 561	300 000	275 566
Sum finansielle poster		-285 340	-256 326	-285 000	-262 566
Årsresultat		221 788	-678 581	432 625	462 377

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		10 587	6 041
Andre fordringer	12	531 088	6 746
Sum fordringer		541 675	12 787
Bankinnskudd, kasse o.l	13	669 719	721 482
Sum omløpsmidler		1 211 395	734 269
Sum eiendeler		1 211 695	734 569

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-4 279 956	-4 501 744
Sum egenkapital		-4 279 956	-4 501 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	4 012 823	4 405 920
Sum langsiktig gjeld		4 012 823	4 405 920
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		688 468	25 336
Forskudd innbetalinger		80 069	82 240
Annen kortsiktig gjeld	17	710 290	722 817
Sum kortsiktig gjeld		1 478 828	830 393
Sum gjeld		5 491 651	5 236 313
Sum egenkapital og gjeld		1 211 695	734 569

Løkenhavna Huseierforening II

Sted:_____, dato:_____

Endre Igesund Styreleder	Eystein Gøttsching Holter Styremedlem	Daria Bogoev Styremedlem
Hege Margrethe Lundin Kuhle Styremedlem	Gunnar Jonny Bredin Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 857 637	1 692 513	1 844 125	1 954 443
Engangsbetaling ny renovasjonsordning	639 958	0	0	0
Avdrag ordinære lån	408 096	408 096	408 000	408 000
Renter ordinære lån	287 974	220 944	301 000	301 000
Sum	**3 193 665**	**2 321 553**	**2 553 125**	**2 663 443**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	13 362	17 320	0	0
Garasjeinntekter	193 200	193 200	200 000	200 000
Oppstillingsplass	16 000	17 400	17 000	17 000
Strøm el-bil	240 411	159 677	150 000	250 000
Portåpner, nøkler o.l.	800	0	0	0
Sum	**463 773**	**387 597**	**367 000**	**467 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	20 000	0	0	0
Div. lønn - ikke feriepenger	0	20 000	20 000	20 000
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	31 020	31 020	31 000	30 000
Sum	**251 020**	**251 020**	**251 000**	**260 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	471 993	456 704	460 000	565 000
Vaktmestertjenester	2 785	0	0	0
Lys, varme, energi	530 747	405 524	360 000	480 000
Renhold	35 031	94 748	30 000	50 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	3 479	6 282	8 000	8 000
Sommer- og vinterkostnader	333 727	293 260	320 000	370 000
Sum	**1 377 762**	**1 256 518**	**1 178 000**	**1 473 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	17 550	17 930	0	0
Sum	**17 550**	**17 930**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	482 455	104 791	200 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	192 858	163 933	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	107 906	106 542	60 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	1 826	0	0	0
Sum	**785 045**	**375 266**	**460 000**	**330 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	917 330	0	0

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	388 288	0	0	0

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	266 931	254 752	265 000	280 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	6 434	11 157	13 000	7 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	4 651	0	0	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	5 000	0	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	5 394	12 042	0	0
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 771	11 431	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	8 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	22 364	13 858	12 000	30 000
Sum	**330 645**	**313 340**	**313 500**	**342 500**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 153	5 643	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	0
Renter plasseringskonto	10 012	11 593	13 000	13 000
Sum	**12 166**	**17 235**	**15 000**	**13 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	297 506	273 561	300 000	275 566
Sum	**297 506**	**273 561**	**300 000**	**275 566**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	531 088	0
Erstatningsmessige skader	0	6 746
Sum	**531 088**	**6 746**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	422 313	483 434
Sparekonto Boligbanken	240 187	230 748
Skattetrekkskonto	7 220	7 300
Sum	**669 719**	**721 482**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-4 501 744	-3 823 163
Fra årets resultat	221 788	-678 581
Sum annen egenkapital	-4 279 956	-4 501 744
Sum egenkapital	-4 279 956	-4 501 744

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	4 012 823	4 405 920
Sum	**4 012 823**	**4 405 920**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering garasje
Lånenummer:	**94907065337**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 405 920
Avdrag i perioden:	393 097
Lånesaldo 31.12:	**4 012 823**
Saldo 5 år frem i tid:	1 577 909

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065337	38	28 168	1 070 384
	28	27 369	766 332
	22	27 184	598 048
	26	26 385	686 010
	37	24 109	892 033

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Skattetrekk	7 220	7 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Påløpte renter	6 957	7 388
Vann-kloakk oppgjør	135 520	203 577
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Avregning kabel-tv	88 087	108 475
Avregning forsikring	435 477	366 480
Avregning feieravgift	34 210	26 727
Sum	**710 290**	**722 817**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	-96 124	972 008
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	221 788	-678 581
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-393 097	-389 551
Årets endring disponible midler	-171 309	-1 068 132
Disponible midler UB	-267 433	-96 124

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Huseierforening II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Huseierforening II

Styreleder	Endre Igesund (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Daria Bogoev (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Gunnar Jonny Bredin (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Eystein Gøttsching Holter (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Hege Margrethe Lundin Kuhle (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Løkenhavna Huseierforening II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GI1L1-F5ZOV-MZ7DD-6E1XE-EFN2E-6QYIL

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GI1L1-F5ZOV-MZ7DD-6E1XE-EFN2E-6QYIL

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 19:51:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GI1L1-F5ZOV-MZ7DD-6E1XE-EFN2E-6QYIL

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II

(vedtatt på konst. generalforsamling 20.05.1980)
Med endringer på gen.forsamling 17.04.89, 23.03.95, 22.03.01, 31.03.03, 28.04.05, 23.04.14, 14.04.16, 20.04.17 og 19.04.2018.

§ 1
Navn og eierforhold

Løkenhavna Huseierforening II eier eiendommen gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, samt garasjeseksjonene i Løkenhavna Boligsameie II. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 2 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

§ 2
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger, kabel TV-anlegg og fellesinnretninger av enhver art,

b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie II.

§ 3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for E- og B-husene.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette kostnadsbidraget består av 2 komponenter, nemlig kostnadsbidrag for fellesanleggene og kostnadsbidrag vedrørende garasjene.

§ 4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen og styre.

Beboere i E- og B-husene har rett og plikt til å delta i en felles bygningsmessig forsikringsordning som forvaltes av styret.

Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsarbeider skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse, før arbeidene igangsettes.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Medlemmene forplikter å gi styret og forretningsfører melding om salg, samt opplyse om ny adresse.

§ 5

Utleie

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

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

§ 6

Generalforsamling

Det skal hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinær generalforsamling hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1 avgir en stemme.

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

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett, vedrørende fellesanleggene og garasjeanleggene.
5. Valg av revisor.
6. Valg av leder, styre-og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomite.
8. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.

Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det og forslaget er fremmet innen utgangen av februar.

§ 7

Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, mens varamedlemmene velges for 1 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved

særskilt valg. Styret leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv hvem som skal fungere som nestleder, kasserer og sekretær.

Bare medlemmer av huseierforeningen eller deres ektefeller kan velges inn i styret.

§ 8

Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

§ 9

Firmategning

Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i dennes fravær av nestleder og et styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 10

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet. Dog kan forretningsførerkontrakten sies opp dersom forretningsfører gjør seg skyldig i vesentlig mislighold.

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

§ 11

Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon når dette besluttet av foreningens styre.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.10.1989 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesningen er avlesning pr. 15.8.1979.

Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§12

Vedtektsendringer

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

§ 13
Tvister

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

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

§ 15
Vedlikehold

Det daglige vedlikeholdet og stellet av huseierforeningens eiendom, skal utføres av medlemmene selv. Dette skjer gjennom dugnad, rodeordning og vaktmestertjeneste.

Styret bestemmer avholdelse av dugnader, mens de rodeansvarlige påser at rodene blir holdt i forsvarlig stand, i henhold til rodeinstruks gitt av styret. Medlemmene plikter å følge de pålegg som blir gitt av den rodeansvarlige eller av styret. Medlemmer som ikke kan delta i arbeidet, plikter skaffe vikar eller utføre arbeidet til en annen tid. Styret engasjerer Vaktmester- og vedlikeholdstjenester etter behov.

Eventuell felling av trær skal på forhånd godkjennes av styret.

Alle kostnader vedrørende drift og vedlikehold av elektroniske garasjeporter og garasjedører, dekkes av Huseierforeningen.

§16
Husdyrhold

Hunder skal holdes i bånd innenfor Huseierforeningens område og ikke være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og kastes i en av våre søppelcontainere eller tas med.

§ 17
Garasjeanlegg og parkering

Egen garasje eller biloppstillingsplass skal benyttes ved parkering. Garasjeporter skal være lukket til en hver tid.

Ladning av elbil/hybrid i garasjeanlegget er kun tillatt om man har montert lader som er godkjent av styret, og at denne er tilkoblet fellesanlegg for elbilladere i garasjen.

Beboerne plikter å leie ut garasjeplassen/biloppstillingsplassen til huseierforeningen ved unnlatt bruk etter formålet, eller hvor beboeren, tross varsel, misligholder forpliktelsene overfor huseier-foreningen. Ved unnlatt bruk etter formålet, skal plassen leies ut så lenge unnlatelsen varer. Ved mislighold skal plassen leies ut så lenge misligholdet varer, likevel for minst ett år.

Ved unnlatt tømming av garasjen innen fastsatte frister, kan huseierforeningen la innholdet kjøres bort for beboerens regning.

Biler som er parkert til hinder for nyttekjøretøyer, vil bli fjernet uten varsel.

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler, uregistrerte kjøretøyer og lignende er ikke tillatt.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke brukes fast av beboerne.
Kjøretøyer som er parkert i strid med disse reglene vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Dispensasjon fra parkeingsbestemmelsene kan gis av styret ved spesielle omstendigheter.

Beboere plikter å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i huseierforeningen.

§ 18

Renovasjon

Huseierforeningen besørger renovasjon av husholdningsavfall. De enkelte medlemmer skal pakke avfallet forsvarlig inn, av hensyn til lukt og senere håndtering før det kastes.

Annet avfall må det enkelte medlem besørge fjernet selv.

VEDTEKTER
for
LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II
(vedtatt på konst. årsmøte 20.05.1980)
Med endringer på gen.forsamling 17.04.89, 23.03.95, 22.03.01, 31.03.03, 28.04.05, 23.04.14, 14.04.16, 20.04.17, 19.04.2018 og 9.4.25.

§1
Navn og eierforhold

Løkenhavna Huseierforening II eier eiendommen gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, samt garasjeseksjonene i Løkenhavna Boligsameie II. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 2 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

§2
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger, kabel TV-anlegg og fellesinnretninger av enhver art,

b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie II.

§3
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, som også omfatter vedlikehold av garasjeanleggenes yttervegger.

Huseierforeningen skal besørge bygningsmessig forsikring for E- og B-husene.

Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag. Dette kostnadsbidraget består av 2 komponenter, nemlig kostnadsbidrag for fellesanleggene og kostnadsbidrag vedrørende garasjene.

§4
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre.

Beboere i E- og B-husene har rett og plikt til å delta i en felles bygningsmessig forsikringsordning som forvaltes av styret.

Valg av farger ved utvendig oppussing samt utvendige bygningsarbeider skal forelegges hus-eierforeningens styre for godkjennelse, før arbeidene igangsettes.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Medlemmene forplikter å gi styret og forretningsfører melding om salg, samt opplyse om ny adresse.

§5
Utleie

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

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

§6
Årsmøte

Det skal hvert år innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles til ordinært årsmøte hvor hver boligenhet, jfr. pkt. 1 avgir en stemme.

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

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder eller forretningsfører. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett, vedrørende fellesanleggene og garasjeanleggene.
5. Valg av revisor.
6. Valg av leder, styre-og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomite.
8. Eventuell godtgjørelse til det sittende styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det og forslaget er fremmet innen utgangen av februar.

§7
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder, ~~og~~ 4 styremedlemmer ~~med 4~~ og 2 til 4 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmer er 2 år, mens varamedlemmene velges for 1 år av gangen. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. ~~Styret leder velges ved særskilt valg~~ (denne setningen står dobbelt). Styret velger selv hvem som skal fungere som nestleder, kasserer og sekretær.

Bare medlemmer av huseierforeningen ~~eller deres ektefeller~~ kan velges inn i styret.

§8
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og årsmøtets vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

§9
Firmategning

Styret representerer huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i dennes fravær av nestleder og et styremedlem. Styret kan gi prokura.

§ 10
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt, som opprettes mellom huseierforeningen og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet. Dog kan forretningsførerkontrakten sies opp dersom forretningsfører gjør seg skyldig i vesentlig mislighold.

Forretningsføreren utfører den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører regnskap for felles- anlegget og garasjeanleggene. Videre fremmer han overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører-kontrakten. Eventuelle endringer av forretningsførerkontrakten skal skriftlig godkjennes av styret.

§ 11
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes/seksjonseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus/selveierseksjon med kr. 5.000,- til huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers/seksjonseiers mislighold av økonomisk art har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus/selveierseksjon når dette besluttet av foreningens styre.

Rekkehuseierne/seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1.10.1989 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunkt for indeksavlesningen er avlesning pr. 15.8.1979.

Rekkehuseierne/seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§12
Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3- deler av de avgitte stemmer.

§ 13
Tvister

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

§ 14
Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

§ 15
Vedlikehold

Det daglige vedlikeholdet og stellet av huseierforeningens eiendom, skal utføres av medlemmene selv. Dette skjer gjennom dugnad, rodeordning og vaktmestertjeneste.

Styret bestemmer avholdelse av dugnader, mens de rodeansvarlige påser at rodene blir holdt i forsvarlig stand, i henhold til rodeinstruks gitt av styret. Medlemmene plikter å følge de pålegg som blir gitt av den rodeansvarlige eller av styret. Medlemmer som ikke kan delta i arbeidet, plikter skaffe vikar eller utføre arbeidet til en annen tid. Styret engasjerer Vaktmester- og vedlikeholdstjenester etter behov.

Eventuell felling av trær skal på forhånd godkjennes av styret.

Alle kostnader vedrørende drift og vedlikehold av elektroniske garasjeporter og garasjedører, dekkes av Huseierforeningen.

§16
Husdyrhold

Hunder skal holdes i bånd innenfor Huseierforeningens område og ikke være til sjenanse for andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp og kastes i en av våre søppelcontainere eller tas med.

§ 17
Garasjeanlegg og parkering

Egen garasje eller biloppstillingsplass skal benyttes ved parkering. Garasjeporter skal være lukket til en hver tid.

Ladning av elbil/hybrid i garasjeanlegget er kun tillatt om man har montert lader som er godkjent av styret, og at denne er tilkoblet fellesanlegg for elbilladere i garasjen.

Beboerne plikter å leie ut garasjeplassen/biloppstillingsplassen til huseierforeningen ved unnlatt bruk etter formålet, eller hvor beboeren, tross varsel, misligholder forpliktelsene overfor huseier-foreningen. Ved unnlatt bruk etter formålet, skal plassen leies ut så lenge unnlatelsen varer. Ved mislighold skal plassen leies ut så lenge misligholdet varer, likevel for minst ett år.

Ved unnlatt tømming av garasjen innen fastsatte frister, kan huseierforeningen la innholdet kjøres bort for beboerens regning.

Biler som er parkert til hinder for nyttekjøretøyer, vil bli fjernet uten varsel.

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler, uregistrerte kjøretøyer og lignende er ikke tillatt.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke brukes fast av beboerne. Kjøretøyer som er parkert i strid med disse reglene vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan gis av styret ved spesielle omstendigheter.

Beboere plikter å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i huseierforeningen.

§ 18
Renovasjon

Huseierforeningen besørger renovasjon av husholdningsavfall. De enkelte medlemmer skal pakke avfallet forsvarlig inn, av hensyn til lukt og senere håndtering før det kastes.
Annet avfall må det enkelte medlem besørge fjernet selv.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II onsdag 09.04.2025 kl. 16:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Endre Igesund ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:
Til stede var 38 medlemmer som registrerte seg digitalt.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eystein Holter.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 210.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til endring av enkelte punkter i vedtektene.

Forslaget må ha 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å godkjennes.

Gjeldende vedtekter og styrets forslag til vedtekter er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsmøte vedtok endringene i vedtektene.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026

Vedtak:
Styreleder er på valg i 2026

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

2 av styremedlemmene er ikke på valg.

Sittende styremedlemmer tar gjenvalg

Vedtak:
Gunnar Jonny Bredin valgt for 2 år.

Eystein G. Holter valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 varamedlemmer for ett år.

Alle varamedlemmene som sitter i styret idag har meddelt at de tar gjenvalg.

Vedtak:
Jan Henning Haveland

Christian Holter

Ingvill Sommerstad

Hege Sørensen.

Protokoll for Løkenhavna Huseierforening II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Endre Igesund (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Eystein Gøttsching Holter (sign.)	10.04.2025

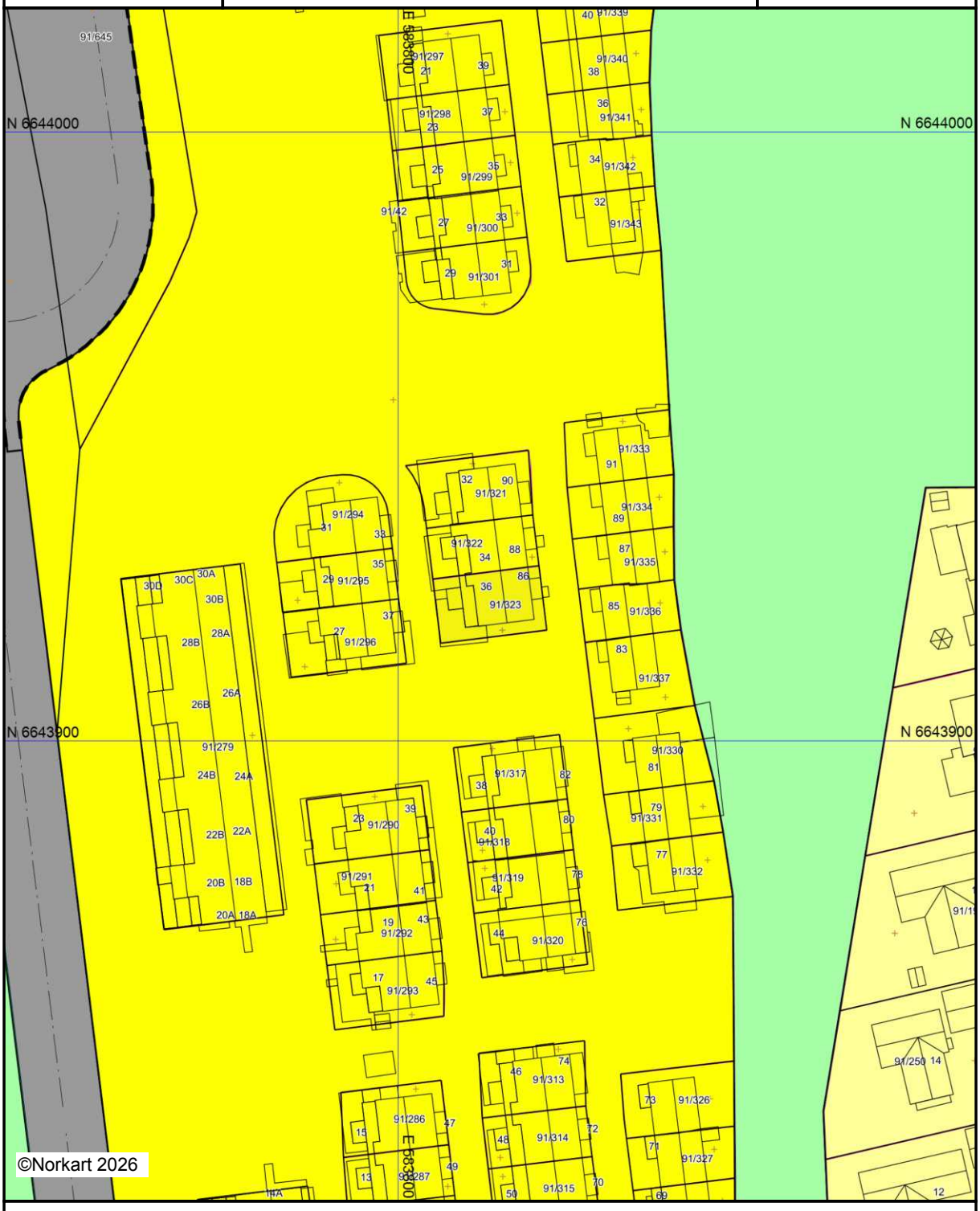
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 91/323/0/2
Adresse: Kremlegrenda 86
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

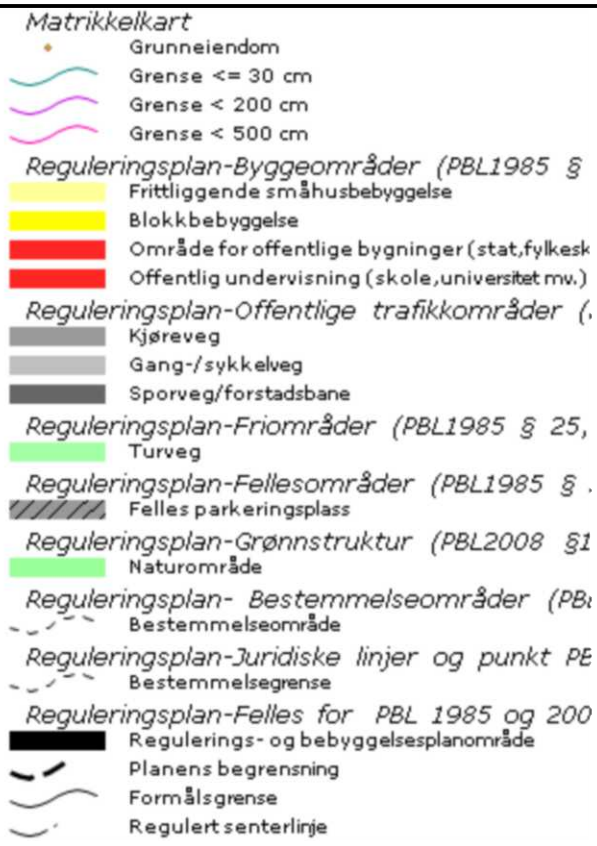
N

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



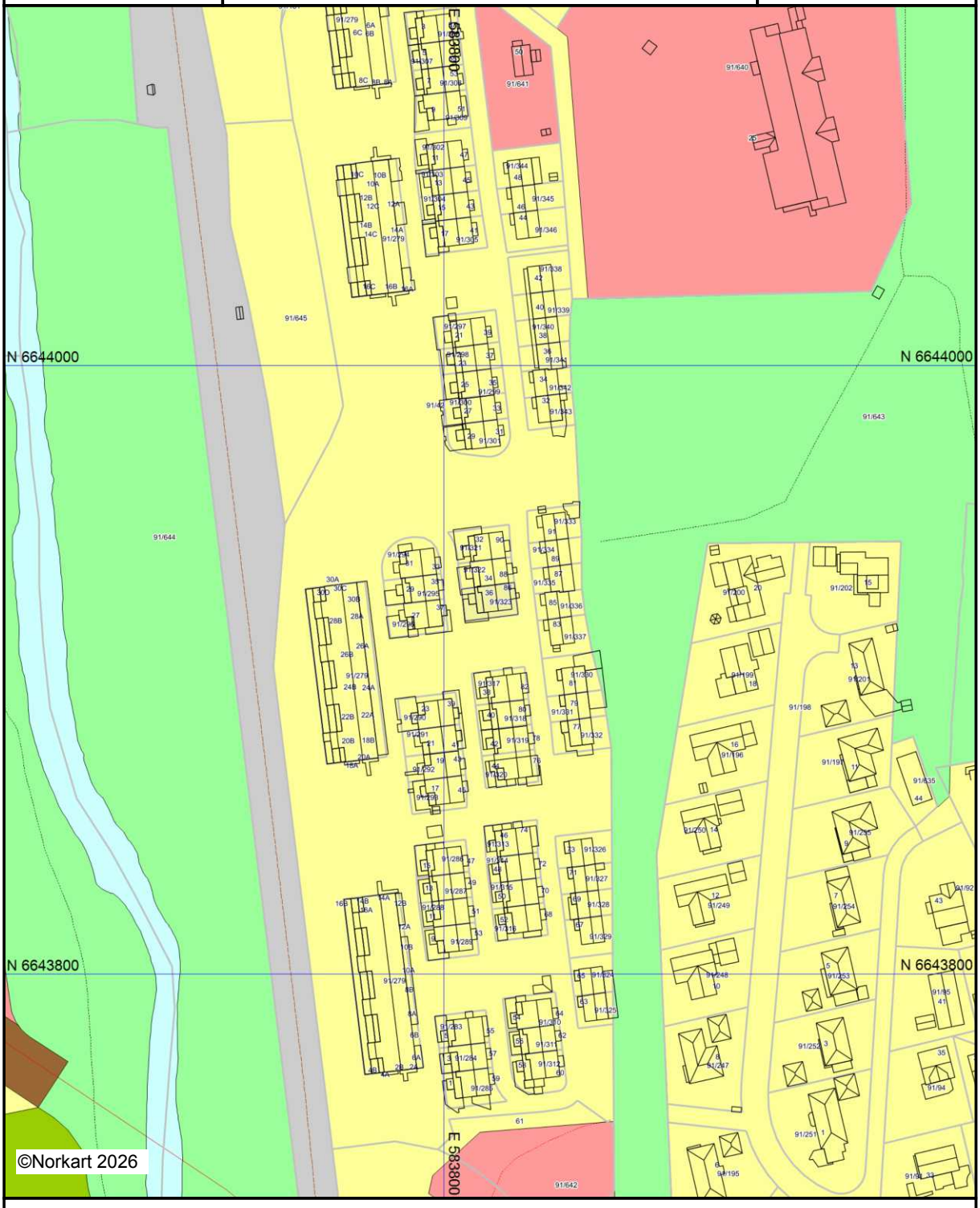
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/323/0/2
Adresse: Kremlegrenda 86
Utskriftsdato: 25.02.2026
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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 91/323/0/2
Adresse: Kremlegrenda 86
Utskriftsdato: 25.02.2026
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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	323	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS								

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** 188 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

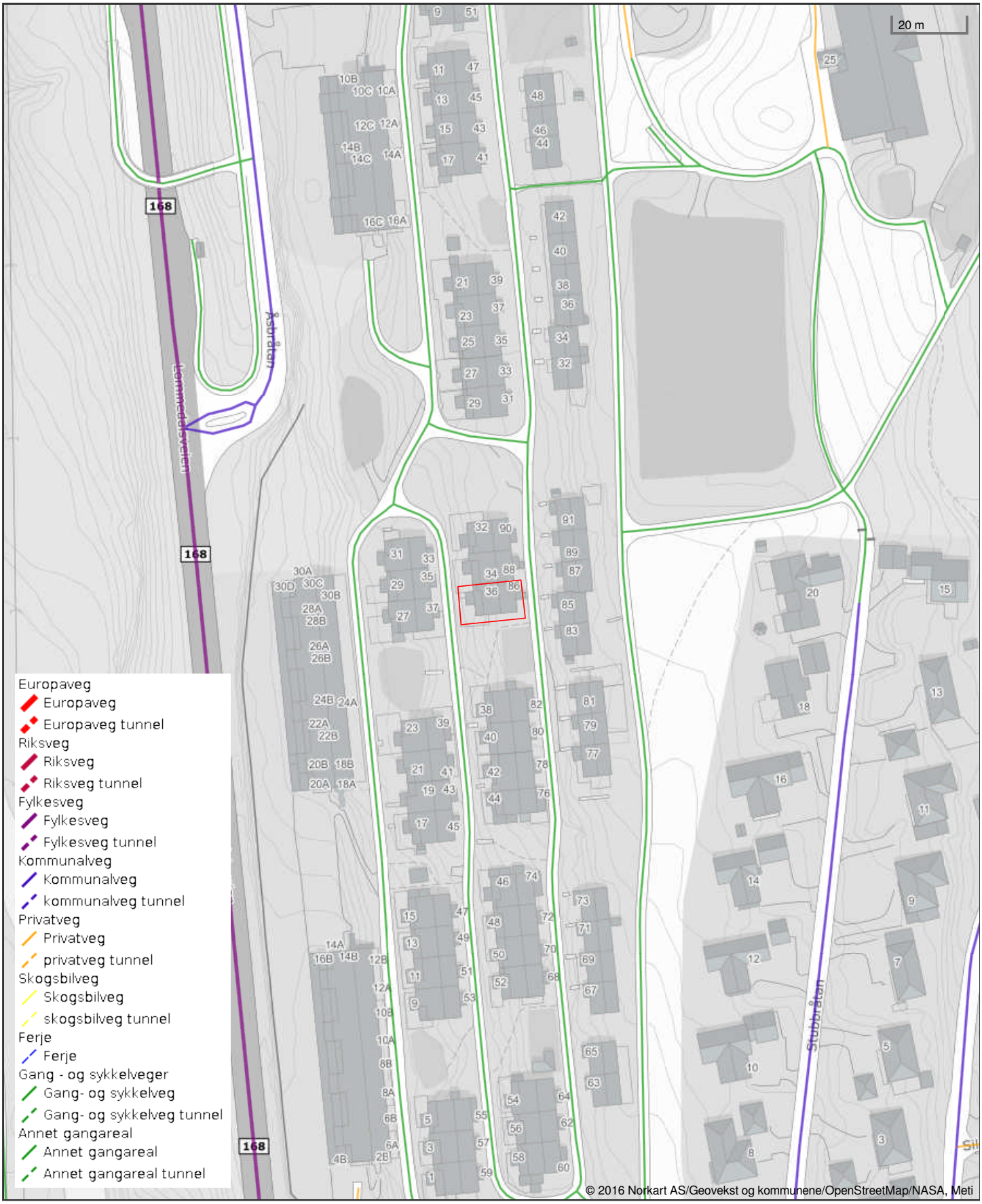
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1972196 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972196)
Navn	LØKENLIA/LØKENHAVNA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8812/1972196.pdf
Delarealer	**Delareal** 188 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** TR2

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 91/323//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	91	**Bnr**	323	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Kremlegrenda 86 , 1352 KOLSÅS						

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**					
1978/1048	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1980/843	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1988/888	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1206	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2008/10869	Kremlegrenda 36 - tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2012/15848	Kremlegrenda og Steinsoppgrenda - rehabilitering av skorstein	☐	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
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

21090700098K0849533

Journalnr. 1048-78

FERDIGATTEST

Adresse: Kremlegrenda 36,34,32 og 86,88,90

Gnr.: 91 Bnr.: 321,322,323 Tomt nr.: 15 E

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7. juli 1982

Arbeidets art: Rekkehus m/6 leiligheter

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen

Ansvarshavende Siv.ing. Jon Erik Evemsen

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

Sandvika, 9.7.1982

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 843-80

1910070008BKO7245 17

FERDIGATTEST

Adresse: Felt TR 2

Gnr.: 91 Bnr.: 14 Tomt nr.: E5, E6, E10, E12, E13, ~~E14 og~~ E15

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7. januar 1981

Arbeidets art: treterrasser for E-Hus

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen

Ansvarshavende Samme

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

Sandvika, 20. januar 1981

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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

Skatteetaten

Dato
25.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 91 Bnr 323 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Kremlegrenda 86, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 806 229
Som sekundærbolig:	kr 7 224 916

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

21090700098K0849533

Journalnr. 1048-78

FERDIGATTEST

Adresse: Kremlegrenda 36,34,32 og 86,88,90

Gnr.: 91 Bnr.: 321,322,323 Tomt nr.: 15 E

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7. juli 1982

Arbeidets art: Rekkehus m/6 leiligheter

Byggherre: Løvenskiold-Vækerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen

Ansvarshavende Siv.ing. Jon Erik Evemsen

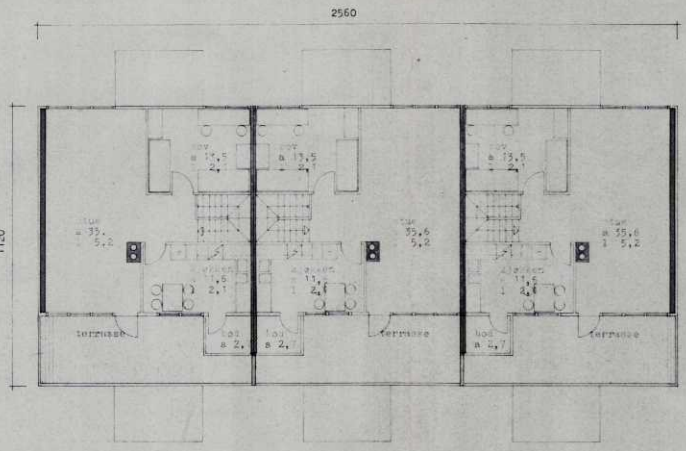
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 9.7.1982

For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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



3. ETG.

Gavlvegger i betong 11.10.78

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL RETTELSER	INDEKS

LØVENSKIOLD - VÆKERØ A/S

LØKENHAVNA

FELT TR 2
HUS 15 E
PLAN 3. ETG.

ORIENTERINGSSKISSE

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A.S

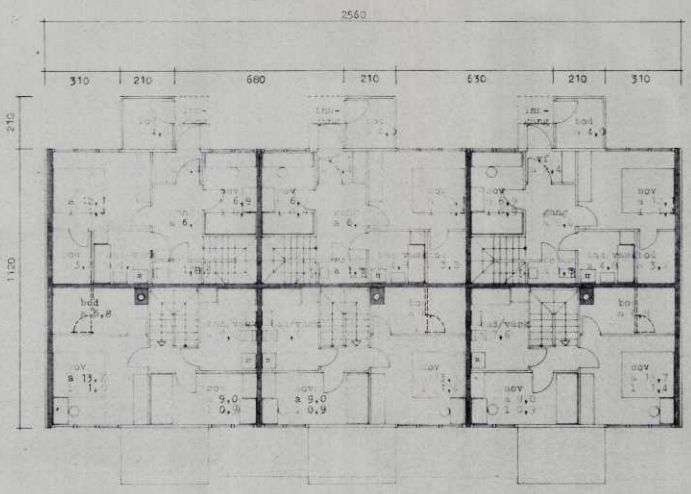
DATO	SIGN.	MÅL
23.6.78		1:100

SAK NR.	TEGN. NR.	INDEKS
	1392	

brantenberg, fosse og aasen
arkitekter mnal
prinsensgt. 22 oslo 1, telf. 11 16 22

1048 - 78

19 OKT 1978



2. ETG.

1048 - 78
4

19 OKT 1978

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL RETTELSER	INDEKS

LØVENSKIOLD - VÆKERØ A/S

LØKENHAVNA

FELT TR 2
HUS 15E
PLAN 2. ETG.

ORIENTERINGSSKISSE

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A-S

DATO	SIGN.	MÅL
23.6.78		1: 100

SAK NR.	TEGN. NR.	INDEKS
	1391	

brantenberg, fosse og aasen
arkitekter mnal
prinsensgt 22 oslo1, telf. 11 16 22

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Kremlegrenda 86

Nabolaget Hammerbakken - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	8 min 2.8 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	24 min 1.9 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	21 min 1.8 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	8 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kremlegrenda Linje 204, 210A, 210B	5 min 0.4 km
Kolsås Linje 3	14 min 1.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 6.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Glitre barnehage avd. Soppen (5-5 ... 12 barn	3 min 0.2 km
Glitre barnehage Avd Løkenlia (1-5... 39 barn	10 min 0.8 km
Kolsåstrollet barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Løkenhavna	3 min
Meny Kolsås	12 min

FINN

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

Kolsås Senter	12 min
Boots apotek Kolsås	11 min
Kolsås Vinmonopol	11 min

SPORT

Hammerbakken skole Gymnastikksal	3 min
Bryn idrettspark	11 min
FitnessRoom Rykkinn	18 min
Bærum Squash & Fitness	7 min

«Barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

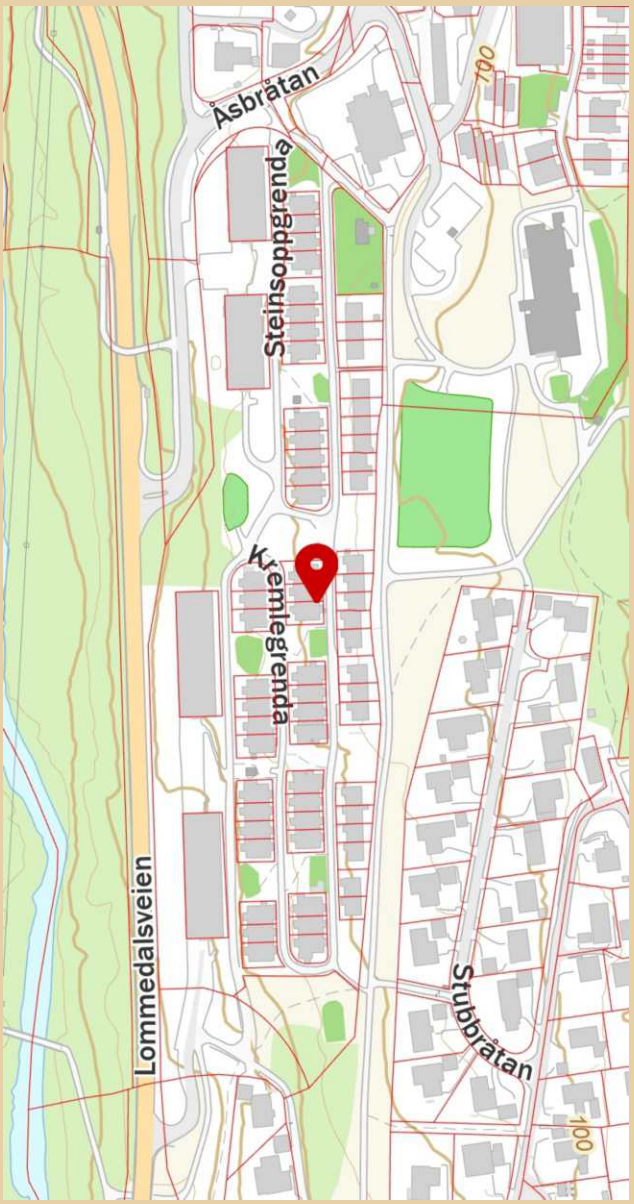
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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:
Kremlegrenda 86, 1352 Kolsås
Gnr. 91, Bnr. 323, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260080

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
