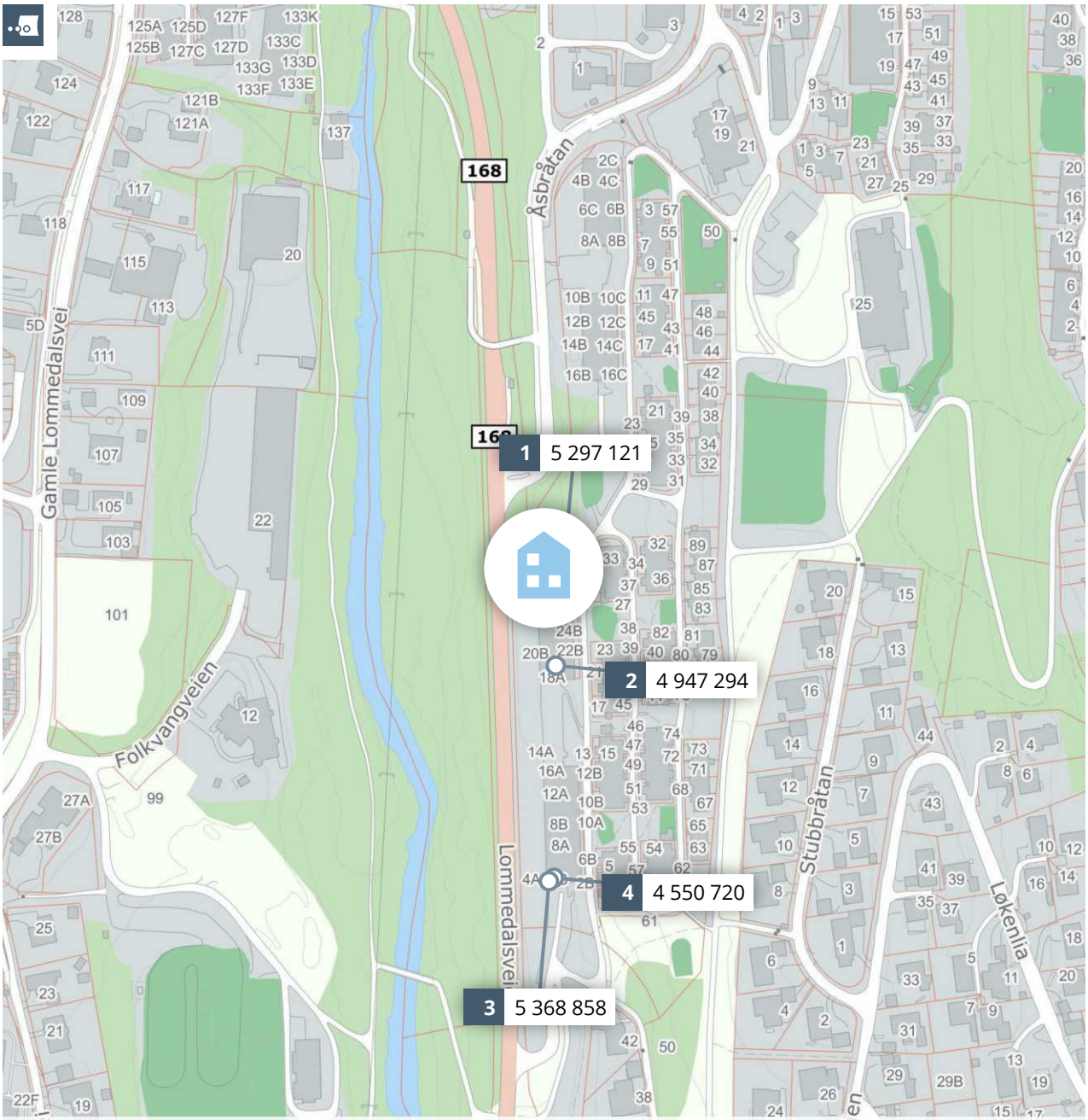
PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

KREMLEGRENDA 30D

Vedlegg



Meglers verdivurdering

KREMLEGRENDA 30 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 13.05.2026

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: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kremlegrenda 30 D, 1352 KOLSÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 91 BNR 279 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 21

Verdivurdert til

5 200 000

80 405	5 280 405	49 815
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	6 m²	- m²	25 m²	117 m²	5 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 520
Formue	22 039
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kremlegrenda 30 B 109 m² 1980 1. etg 2 sov	26.11.2024	5 200 000	**5 200 000**	97 121	5 297 121	**48 597**
2 Kremlegrenda 20 B 110 m² 1980 2. etg 2 sov	14.01.2025	4 950 000	**4 850 000**	97 294	4 947 294	**44 975**
3 Kremlegrenda 4 B 110 m² 1981 1. etg 2 sov	25.03.2025	5 750 000	**5 300 000**	68 858	5 368 858	**48 808**
4 Kremlegrenda 4 A 110 m² 1980 1. etg 2 sov	23.09.2024	4 500 000	**4 450 000**	100 720	4 550 720	**41 370**

- Rekkehusleilighet over 2 plan
- 2 solrike vestvendte balkonger
- Romslig stue/spisestue
- Kjøkken fra 2012 m/spiseplass
- Bad og separat vaskerom
- 2 store sov m/garderober
- Innredet rom i bruk som kontor
- Ekstern bod rett ved inngangsdøren
- Garasjeplass m/lader

Leiligheten inngår i et barnevennlig og veldrevet bomiljø sentralt beliggende på Kolsås. Her er søndagsåpen dagligvare og barnehage på feltet, og nærhet til skoler og gode fritidstilbud. Kort gange gange til buss, T-bane på Kolsås og ekspressbussforbindelse til togstasjon med flytog/regiontog i Sandvika. Gangavstand også til Kolsås senter, og få min reisevei til Handelsstedet Bærums Verk og Sandvika sentrum med Thon senter og handlegater med et rikt kulturtilbud. Her er umiddelbar nærhet til klatrefelt og rekreasjonsområder ved Kolsåstoppen, Eineåsen og marka innenfor. Nærhet også til treningssentre, Bærum idrettspark, skisentre, golfbane og populære bademuligheter i markavann og badeanlegg ved fjorden.

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
27.08.2021	05.02.2022	28.03.2022	4 490 000	4 700 000	98 326	4 798 326
22.10.2018	05.11.2018	07.03.2019	4 390 000	4 350 000	103 432	4 453 432
27.02.2016	08.03.2016	12.05.2016	3 490 000	3 500 000	124 857	3 624 857
08.06.2012	14.06.2012	06.08.2012	2 680 000	2 900 000	157 215	3 057 215
30.06.2006	07.07.2006	25.08.2006	1 950 000	2 100 000	92 955	2 192 955
13.01.2003			1 690 000	1 650 000	92 955	1 742 955
08.08.2002	29.10.2002	13.01.2003	1 690 000	1 650 000	10 490	1 660 490

+4 omsetninger

Leiligheter til salgs i 1352 KOLSÅS nå

4
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 389 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i 1352 KOLSÅS siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

6.3M
6 259 000 Salgspris i snitt
6 220 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 985 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd
70 476 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
49 815 Kremlegrenda 30 D
Totalpris 5 280 405

Skatteetaten

Dato
27.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 91 Bnr 279 Fnr 0 Snr 32

Eiendommens adresse:

Kremlegrenda 30D, 1352 KOLSÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 749 192
Som sekundærbolig:	kr 6 996 767

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kremlegrenda 30 D, 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 91, bnr. 279, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1906 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EI5832

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1980. Leiligheten ligger i byggets 1. og 2. etasje, inneholder følgende rom:
1. etasje: Entré, vaskerom, hall m/trapp, kott under trapp, garderobe, kontor, bad og 2 soverom.
2. etasje: Stue m/spiseplass og trapp og kjøkken.
Ekstern bod i 1. etasje.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som greit vedlikeholdt og gir generelt et ok helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Vaskerommet er fra byggeår og det er påvist utett vinylbelegg ved sluk og rør.
-Det er observert avvik i sluk på badet og det er usikkert om løsningen er tett.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i tilknytting til boligens balkonger er i trekonstruksjoner med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2008 og 2010.
Balkongdører fra 2007.

Brannklassifisert entrédør med elektronisk lås, sikkerhetslenke, sikkerhetslås og kikkehull

Vetsvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 15 m2 med utgang/adkomst fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laninat, belegg, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte flater, malt tapet, fliser, folierte plater og tapet.
Overflater tak med: Malt betong, folierte plater og glatte malte flater.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av glatte lakkerte fyllingsdører, 3-speils lakkert fyllingsdør og skyvedør i glass.

Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår.

Gulv med vinylbelegg. Vegger med malte flater. Tak med malt betong.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask, varmtvannstank, veggskap og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon via felles opplegg for bygget.
Sluk i plast fra byggeår med vinylbelegg klemt i sluket.

Badet er opplyst oppgradert i 2008. Ukjent omfang. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Sluket er fra byggeår.) Opplysninger om alder er gitt i tidligere salgsannonse.

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast fra byggeår. Synlig tettesjikt klemt i sluket
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2012. Benkeplater i stein.
Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.
Det er intergrete hvitevarer som koketopp og stekeovn.
Oppvaskmaskin og side by side kjøleskap og fryser er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av glassplater.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ventil med mekanisk avtekk ved siden av koketopp.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg hovedsakelig fra byggeår. Oppgradert senere på badet. Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen på vaskerommet. Separate stoppekraner på bad med tilgang via luke i sisternekasse.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløprsør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved elektriske panelovner og varmekabel på bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2015. Plassert på vaskerom.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

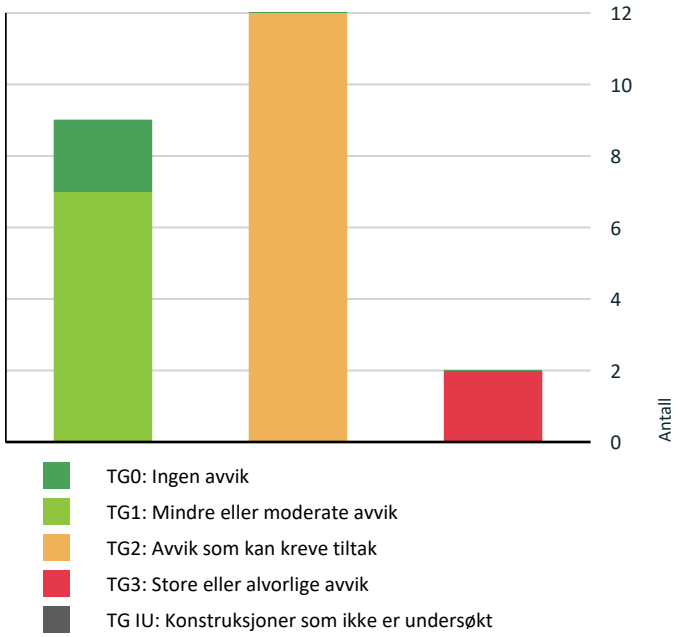
Boligbygg med flere boenheter

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

På byggemeldte tegninger er det innvendige boder i 1. etasjen. En av bodene er i bruk som kontor på befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

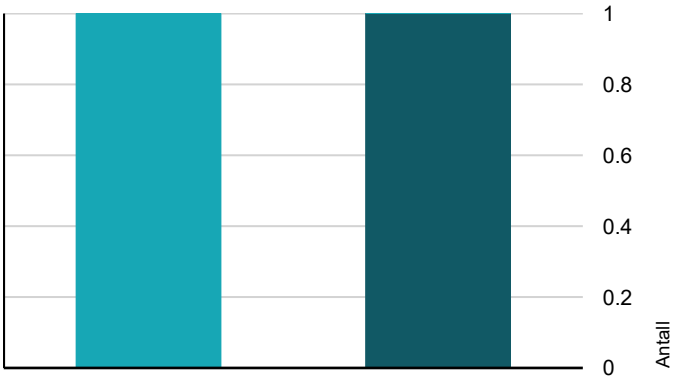
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2022, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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
Utvendig > Balkong 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tilknytting til boligens balkonger er i trekonstruksjoner med liggende kledning i tre

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

-Kledning i tilknytting til uteplasser har enkelte steder råte og avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

-Råteskadet kledning må skiftes. Kledning forøvrig bør skrapes og overflatebehandles.



Kledning.



Kledning.



Kledning.



Kledning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2008 og 2010.
Balkongdører fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-Et vindu og begge balkongdører lukker/åpner tregt.
-Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduer må justeres.

-Vindu og balkongdører må justeres og vridere utbedres.
-Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer.



Må bruke kraft for lukking



Må bruke kraft for lukking, vrider er løs.



Vindu "tar" i karm



Oppsprukket armverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør med elektronisk lås, sikkerhetslenke, sikkerhetslås og kikkehull

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

-Døren må justeres for å redusere trekk og ivareta brannklassifisering.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 10 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i stål ca 98 cm høyde.
Det er montert markise, terrassevarmere og belysning i tilknytting til balkongen.

Tilstandsrapport

Det er foliemembran som tettesjikt mot underliggende boligrom. Eier tror det ligger 2 sluk på balkongen, men dette lot seg ikke verifisere.

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

-Det er ikke tilgang til kontroll og rens av sluk.
-Rekkverk er avflasset.

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

-Det må foretas undersøkelser med hensyn til om det er sluk og hvor disse er plassert. Det er viktig med god avrenning av vann på balkonger. Når undersøkelser er utført bør det etableres luker i gulvet for tilgang til sluk.
-Avflasset rekkverk bør skrapes og lakkeres.



Avflasset rekkverk.

TG 2 Balkong 1. etasje

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 15 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i stål ca 92 cm høyde.
Det er montert markise og skillevegger i tilknytting til balkongen. Det er synlig foliemembran som tettesjikt under tremmegulv i tre.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Laninat, belegg, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte flater, malt tapet, fliser, folierte plater og tapet.
Overflater tak med: Malt betong, folierte plater og glatte malte flater.

Høyde mellom gulv og tak i hall m/trapp er 2,38 meter. I stuen er 2,39 og 2,30 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter

Tilstandsrapport

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt:
Underetasje: Hall m/trapp og 1 soverom.
1. etasje: Stue og kjøkken.

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 målt planavvik ca 20 mm på kjøkken og ca 27 mm i stuen.

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.



ca 25-27 mm planavvik.



Ca 20 mm planavvik.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er knirk og bruksslitasje i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å utbedre knirk i trapper må som oftest de fleste komponenter i trappen etterstrammes.



Slitasje og knirk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av glatte lakkerte fyllingsdører, 3-speils lakkert fyllingsdør og skyvedør i glass.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malte flater. Tak med malt betong.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask, varmtvannstank, veggskap og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon via felles opplegg for bygget.
Sluk i plast fra byggeår med vinylbelegg klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Det nevnes spesielt:
-Det er observert rift i vinlbelegg ved sluk og ved rør. Gulvet er ikke vanntett.
-Det ikke etablert tilluftsløsning for ventilering av rommet.
-Det mangler ventilrist for avtrekk i veggen, kun hull.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk med rift i belegg



Rift i belegg ved avløpsrør.



Ingen rist ved ventil.



Ikke spalte for tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til vaskerommet. (Under trapp.) vaskerommet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser
RF 33,5%, temp 18, grader. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.

Tilstandsrapport



Luftfuktighetsmåling i konstruksjon mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2008. Ukjent omfang. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Sluket er fra byggeår.) Opplysninger om alder er gitt i tidligere salgsannonse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel. Det er innfelte downlights i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Slukristen er bøyd og delvis løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Slukrist bør skiftes.



Bøyd, løs slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår. Synlig tettesjikt klemt i sluket

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

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

-Ved kontroll i sluket er en skru for klemt løsning flyttet og står skjevt, dette innbærer høy risiko for utetthet i sluket.
-Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen. Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

-Det må fortas kontroll i sluket for å verifisere at løsningen er tett. TG 3 og kostnader er knyttet til dette. (Om løsningen ikke er vantett må lokalutbedring forventes.)
-Det bør monteres mansjetter på gjennomføringsløsning på avløpsrør fra servant for å hindre at vann kan følge rør inn i veggen ved lekkasjer.
-Det bør foretas undersøkelser med tanke på alder på gulvets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Usikker klemt løsning. Forhøyet risiko for at det ikke er tett.



Manglende mansjett på gjennomføring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

-Dusjdør er løs på en side

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-Dusjdør bør utbedres.
-Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Tilstandsrapport



Løs dør.



Ingen dreneringsspalte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er en luke med tilgang til konstruksjoner mot dusjen og fuktmåling er foretatt via luken. Målinger viser under 7%, dette ansees som tørt.



Fuktmåling i vegg mot dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2012. Benkeplater i stein. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.
Det er intergrete hvitevarer som koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og side by side kjøleskap og fryser er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av glassplater.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

• Det er avvik:

-Det er observert at benkeplaten er sprukket.
-Det er vått på gulvet ved kjøleskapet. Eier opplyser at han nettop hadde sølt vann på befaringen. Sokkel er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.

-For TG 1 må benkeplaten skiftes.
-Det bør kontrolleres for fuktighet på kjøkken. sokkel bør skiftes.



Sprukket benkeplate.



Vann på gulvet

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ventil med mekanisk avtekk ved siden av koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg hovedsakelig fra byggeår. Oppgradert senere på badet. Hovedinntak for vann med stoppekran kommer inn i boligen på vaskerommet. Separate stoppekraner på bad med tilgang via luke i sisternekasse.

Vurdering av avvik:

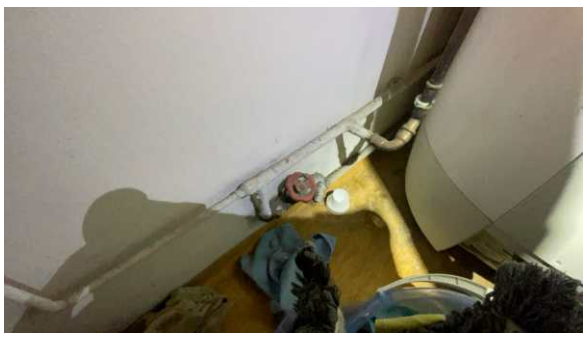
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

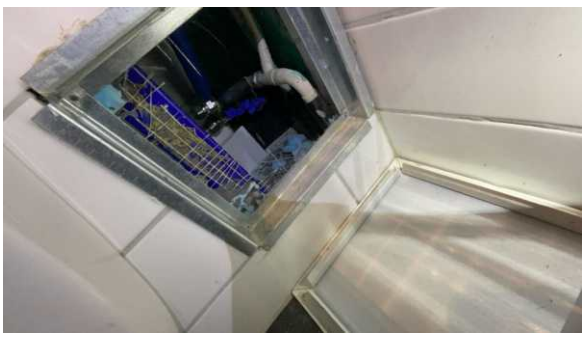
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Hovedstoppekran



Stoppekraner bad.

TG 2 Avløpsrør

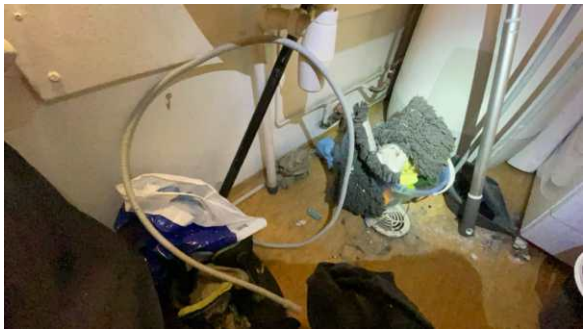
Beskrivelse

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløprsør forøvrig i plast.

Tilstandsrapport

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved elektriske panelovner og varmekabel på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Produsert i 2015. Plassert på vaskerom.

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

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1980 Vet ikke om arbeider etter oppføring. (Takstmann bemerker: Det er utført oppgradering av bad og kjøkken etter 1980 og dette vil ha medført el-arbeider.9

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ingen opplysninger om el-anlegget før egen eiertid.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Eier har ingen opplysninger om el-anlegget før egen eiertid.

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 Eier har ingen opplysninger om el-anlegget før egen eiertid.

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 Det foreligger lite informasjon eller dokumentasjon på boligens elektriske anlegg. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og noe modernisering må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Tilstandsrapport



92 cm



98 cm



Avstand 15 cm.



Ikke håndløper i trapp.



Ingen røykvarsler i 2. etasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

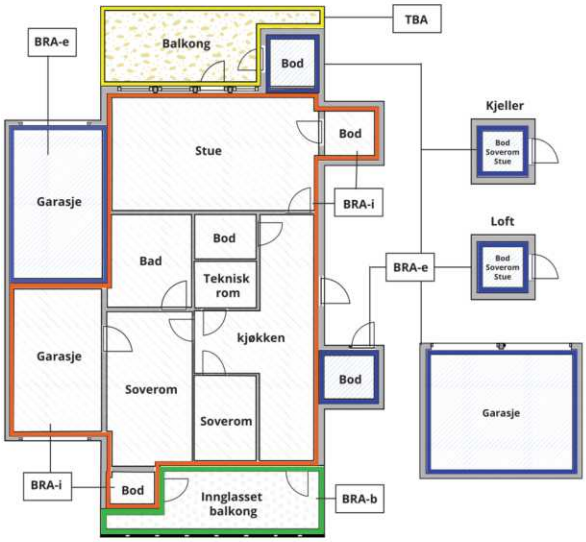
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	64	6		70	15	2	72
2. Etasje	42			42	10	3	45
SUM	**106**	**6**			**25**	**5**	**117**
SUM BRA	**112**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, hall m/trapp, kott under trapp, garderobe, kontor, bad, soverom, soverom 2	Bod	
2. Etasje	Stue m/spiseplass og trapp, kjøkken		

Kommentar

I underetasjen er ca 1,6 m2 ikke måleverdig som følge av lav takhøyde i kott under trapp.
I 1. etasje er ca 3 m2 ikke måleverdig som følge av lav høyde under skråtak i trappen.

Eier var ikke hjemme da takstmann skulle måle ekstern bod i 1. etasjen, ekstern bod i 1. etasjen er derfor ikke målt av takstmann. I tidligere salgsprospekt og på byggemeldte tegninger er denne oppgitt å være 6 m2, dette ligger til grunn for arealangivelse i rapporten. Dersom areal for boden er avgjørende for kjøpet må denne måles nøyaktig før kjøp.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har opplyst at tilhører boenheten, er inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På byggemeldte tegninger er det innvendige boder i 1. etasjen. En av bodene er i bruk som kontor på befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det var en vannlekkasje mellom nabo og leiligheten, denne er opplyst utbedret i regi av forsikringsselskap. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	91	279		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kremlegrenda 30 D

Hjemmelshaver
Henriksen Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggenhet på Kolsås. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligstrøk.
Det er kort vei til barnehage, skole, offentlig kommunikasjon og til Kolsåssenter med forretninger og andre servicetilbud.
Alpinanlegg og golfbane i umiddelbare nærhet.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Bærum Kommune	28.01.1986	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Bygningsråd	22.12.1978	Byggemeldte planskisser for leiligheten	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EI5832

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260145
Addresse	Kremlegrenda 30D		
Postnr.	1352	Sted	KOLSÅS
Selgers navn	Erik Henriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10.02.22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

5681011

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har hvert lekkasje fra muren som skiller meg og nabo. Dette gjelder både oppe og nede. Vann har trengt inn i stua oppe og et soverom nede. Alt har blitt rehabilitert med tørking, lagt nye gulv osv. Muren ute er også rehabilitert.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har hvert lekkasje fra muren som skiller meg og nabo. Dette gjelder både oppe og nede. Vann har trengt inn i stua oppe og et soverom nede. Alt har blitt rehabilitert med tørking, lagt nye gulv osv. Muren ute er også rehabilitert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Magnus Lien som jobber for Bolig & Skadeservice AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er lagt nye terrassebord oppe og nede.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt tidligere har det hvert vannlekkasje i begge etg.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 15.04.2026

Signert av *Erik Henriksen*

Initialer selger:
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Løkenhavna Boligsameie II		**Vår ref.:**	93/32
KREMLEGRENDA 30 D		**Type:**	Sameie
1352 KOLSÅS		**Eiere:**	Erik Henriksen
Organisasjonsnr:	987 658 541	**Seksjonsnr:**	32

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 905**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 774
	Renter og omkostninger Lån	322
	Avdrag Lån	809

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	58 939	Gjeld siste årsoppg.:	61 359
Klient ajourf. lån:	3 362 151	Klient gj. s. årsoppg.:	3 498 607

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907050178, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 6.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 27.03.2026: 3 362 151

Andel av saldo: 58 939

Første termin/første avdrag: 13.06.2019 (siste termin 13.05.2031)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Stein-Tore Holmen
Adresse:	Kremlegrenda 22 A
Postnr/-sted:	1352 KOLSÅS
E-post:	lokenhavnabs2@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	61 359	Andre inntekter:	788
Annen formue:	22 039	Utgifter:	4 673		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/279 - seksjon:32

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Løkenhavna Boligsameie II	**Vår ref.:**	93/32
KREMLEGRENDA 30 D	**Type:**	Sameie
1352 KOLSÅS	**Eiere:**	Erik Henriksen
Organisasjonsnr: 987 658 541		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441888

HUSORDENSREGLER

for

LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE II

(Vedtatt på konst. sameiemøte 20.05.80)

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" forsøke å bidra til beboernes trivsel og hygge slik at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Styret kan ved rundskriv eller oppslag supplere husordensreglene, disse supplementer skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne av leilighetene må selv bli enige om vaskeordning i korridorene. Vasking av korridorer bør skje to ganger pr. uke. Renholdet skal også omfatte inngangspartiet ved ytterdøren.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at man er til sjenanse for andre.

Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje etter kl. 2300 på en slik måte at naboene forstyrres.

Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

Alle rom i boligen må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Sameiestyret bestemmer avholdelse av dugnad og annet vedlikehold.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiemøtet i sameiet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med 2/3 flertall.

NYE REGLER BLIR I SÅ FALL SENDT ALLE BEBOERNE.

S A M E I E V E D T E K T E R
for
L Ø K E N H A V N A B O L I G S A M E I E II

Vedtatt på ordinært sameiemøte 30.03.1992.
Endret på sameiermøte 23.03.95, 27.11.96 ,19.03.98, 07.04.99, 27.03.01,
22.04.02, 15.03.04, 14.03.05, 07.03.06, 26.04.07, 27.04.09, 12.04.11, 22.06.20 og 24.03.2022.

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 91, bnr. 279 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.03.1980 delt opp i 60 ideelle eiendomsandeler hvorav fire er garasjeseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppførings-kontrakten og skjøte fra Løvenskiold Vækerø, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene samt vedtektene for Løkenhavna Huseierforening II er bindende for sameierne.

Alle arealer på Løkenhavna felt TR2 som ikke er bebygget med bolighus, gnr. 91 bnr. 42 i Bærum, eies av Løkenhavna Huseierforening II. Hver seksjonseier i boligsameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

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

§ 2
Seksjon

Til 56 av eiendomsandelene hører eksklusiv bruksrett til en bolig og boder i Løkenhavna Boligsameie II.

Til alle boliger hører også eksklusiv bruksrett til en nummerert garasjeplass beliggende i garasjeanlegget i Løkenhavna Boligsameie II.

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder og biloppstillingsplass, benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtearealer med grøntanlegg, veier, fellesinnredninger m.v. som eies av Løkenhavna Huseierforening II.

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler,fullt ut, for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt på fellesledning og inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved behov for utskifting av vinduer, ytterdør eller boddør må seksjonseier ta kontakt med styret for å avklare utforming, farge og brannkrav.

Brannvarsler som tilhører fellesanlegg påhviler sameiets vedlikeholdsansvar. Seksjonseier plikter å melde ifra om feil uten opphold til styret, og skal ikke søke å utbedre eventuelle feil selv uten avtale med styret. Seksjonseier må påse at detektor ikke blir nedstøvet ved arbeid, at kabler ikke blir kuttet eller på annen måte ødelagt. Eventuelt eget installert brannvarslingsanlegg er seksjonseiers ansvar fullt ut.

Eier av seksjon: 6-7-8-9-10-11-12-22-23-24-26-27-38-39-48-49-50-51-52 har etter søknad fått godkjent oppføring av innretning foran inngangsparti, og har i særskilt avtale med sameiet påtatt seg et ekstraordinært ansvar for vedlikehold i den forbindelse. Denne avtalen skal også gjelde for senere erververe av seksjonen.

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

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, herunder korridorer og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 6
Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

Seksjonseiere til seksjon nr 7, nr 10 og nr 48 er av årsmøtet gitt tillatelse til å føre opp pipe til ildsted i sine seksjoner, og plikter å overholde de retningslinjer som er fastsatt av årsmøtet vedrørende pipebyggingen.

Retningslinjene følger vedlagt som en del av Løkenhavna Boligsameie II's vedtekter. En forutsetning for tillatelsen er at seksjonseierne påtar seg det fulle vedlikeholdsansvaret for pipen i henhold til eierseksjonsloven § 33 tredje ledd, og ansvar for eventuelle skader.

Seksjonseier må før oppføring av pipe søke styret om tillatelse, og det må inngås en skriftlig avtale som nærmere regulerer pipeoppføringen.

§ 7
Fellesutgifter/fellesinntekter

Boligsameiet betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Den enkelte sameier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

Forskuddsvis den første i hver kalendermåned, betaler hver seksjonseier et kostnadsbidrag til boligsameiet og et til Løkenhavna Huseierforening II, jfr. huseierforeningens vedtekter § 3, siste ledd.
Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget betraktes som vesentlig mislighold.

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

§ 8
Vedlikehold

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 9
Utleie

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

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

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

§ 10
Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §26.

§ 11
Sameiemøte er sameiets øverste organ

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl § 33,4.ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hoved-innholdet være nevnt i innkallingen.

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

<u>På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:</u>

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

§ 12
Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksintresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 38 sjette ledd, 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §§29 og 30.

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 13
Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. Esl. § 43.

§ 14
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag AL er selskapets forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret

forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jmf.15,3. ledd.

§ 15
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiets seg panterett med kr. 25.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren, er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Pantesikkerheten skal også dekke de forpliktelser boligsameiet til enhver tid har overfor Løkenhavna Huseierforening II i forbindelse med bruk av fellesarealer. Huseierforeningen står som inkassator av sameiets fordringer mot seksjonseierne.
Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang 1.10.1999, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med levekostnadsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15.08.1989.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16
Tvister

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

§ 17
Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare beslutes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

§ 18
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Løkenhavna Boligsameie II



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Løkenhavna Boligsameie II

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Hammerbakken skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 150.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein-Tore Holmen
Styremedlem, Dimitri Chursin
Styremedlem, Lise Berge Gleditsch
Styremedlem, Ståle Hansen
Styremedlem, Alexander Warhuus Andersen
Varamedlem, Leif Erik Caspersen
Varamedlem, Berit Søreide

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett - 1 styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett - 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Løkenhavna Boligsameie II
Styret

Løkenhavna Boligsameie II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Stein-Tore Holmen, Kremlegrenda 22 A
Styremedlem, Ståle Hansen, Steinsoppgrenda 2 C
Styremedlem, Alexander Warhuus Andersen, Steinsoppgrenda 4 A
Styremedlem, Dimitri Chursin, Kremlegrenda 18 B
Styremedlem, Lise Berge Gleditsch, Kremlegrenda 26 A
Varamedlem, Leif Erik Caspersen, Steinsoppgrenda 10 A
Varamedlem, Berit Søreide, Steinsoppgrenda 14 A

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 56 seksjoner. Selskapets navn er Løkenhavna Boligsameie II med org.nr.: 987658541 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441888

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Løkenhavna Boligsameie II bruker eget HMS skjema for dokumentasjon på utførelse av

HMS runder.

Det er gjennomført jevnlig egen kontroll av brannvarslingsanlegg, men også årlig ekstern kontroll av anlegget.

Styret har utpekt egen HMS ansvarlig internt i styret.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 393 479,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det er flere eldre skadesaker som har dukket opp som har økt kostnadene, allikevel klarer man å holde seg innenfor budsjettert beløp på vedlikehold.

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

Vi har avholdt få styremøter, men jobbet mye utenfor styremøtene.

Det har vært et krevende år for å få oversikt og få ferdigstilt eldre skadesaker som ikke har blitt håndtert tidligere. Vi har måtte bruke ABBL som teknisk rådgivere på flere saker da det har vært komplekse saker. Blant annet har vi måtte rive opp verandaer for å bygge de opp på nytt. Det viser seg at både fall og andre byggeteknisk standard har måtte endres for å få et tilfredsstillende resultat.

Styret har har jobbet med å på plass en overordnet status på brannvarslingsanlegget, den viser i grove trekk at anlegget er utdatert og trenger oppgradering. Anlegget fungerer pr. i dag, men er sårbart om noe blir ødelagt.

Styret har fått laget et velkommen hefte til ny beboere. Denne ble delt ut til alle beboere, og vil bli delt ut også til nye beboere fremover.

Styret har dessverre noe etterslep på annet vedlikehold, som man må prioritere fremover.

Styret har i begynnelsen av 2025 hatt dialog med et selskap som heter Gammelnok, de leverer ulike tjenester som sekker og malere. Styret ser for seg å inngå en avtale med dem for å sikre at vi har en fast leverandør på sekker arbeid i fremover. Dette håper vi vil føre til at vi får tettet etterslepet vårt.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det har blitt utført flere vedlikeholds saker i løpet av 2024.

I hovedsaker så er dette eldre skader med årsak i vannskader. Det har blitt omfattende saker da vannskadene har påvirket større områder.

Det ble etter rens av ventilasjonsanlegget på slutten av 2023 oppdaget flere vifter som måtte byttes, dette ble utført i 2024. Det bidrar da til et bedre inneklima.

Det har også blitt byttet noen skillevegger, hvor det har vært behov for det.

Videre har det også blitt fjernet mose fra takene over garasjene.

Flere av sameiets beboere har deltatt på Huseierforeningens dugnader. Styret oppfordrer flere til å delta på disse.

Det er ikke gjort noen større innkjøp i 2024, utover innkjøp i forbindelse med vedlikeholds sakene.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret mener det er fornuftig å planlegge følgende skader fremover:

- Utskiftning av terrasse lemmer.

- Spyling av avløpsrør og drens kummer.

- Utskiftning av ødelagte nedløpsrør.

- Oppgradering av brannvarslingsanlegget.

Kommende 5-års periode

Styret mener det er fornuftig å planlegge for følgende den kommende 5 års perioden:

- Bytte/vedlikehold av inngangsdører til fellesareal.

- Vedlikehold av mur vegger på verandaer, samt mur vegger som tilhører sameiet.

- Male fasaden.

- Oppgradering av brannvarslingsanlegg.

Styret i Løkenhavna Boligsameie II

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Resultatregnskap Løkenhavna Boligsameie II, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 520 784	2 521 344	2 521 042	2 672 304
Sum inntekter		2 520 784	2 521 344	2 521 042	2 672 304
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	142 625	142 625	171 150
Kostnad lokaler	3	646 291	559 329	667 000	716 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	4 204	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	434 760	417 613	500 000	450 000
Annen driftskostnad	6	607 713	606 056	631 000	605 500
Sum kostnader		1 864 117	1 725 623	1 940 625	1 942 650
Resultat før finansielle poster		656 667	795 721	580 417	729 654
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	44 184	56 056	5 000	5 000
Finanskostnad	8	307 372	288 649	303 000	275 030
Sum finansielle poster		-263 188	-232 593	-298 000	-270 030
Årsresultat		393 479	563 128	282 417	459 624

Balanse Løkenhavna Boligsameie 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		14 871	7 957
Andre fordringer	9	0	-2 651
Sum fordringer		14 871	5 306
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 423 276	1 494 271
Sum omløpsmidler		1 438 147	1 499 577
Sum eiendeler		1 438 447	1 499 877

Balanse Løkenhavna Boligsameie II, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-2 683 039	-3 076 518
Sum egenkapital		-2 683 039	-3 076 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 13	4 009 486	4 484 390
Sum langsiktig gjeld		4 009 486	4 484 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 803	22 114
Forskudd innbetalinger		38 136	49 200
Annen kortsiktig gjeld	14	19 061	20 691
Sum kortsiktig gjeld		112 000	92 005
Sum gjeld		4 121 486	4 576 395
Sum egenkapital og gjeld		1 438 447	1 499 877

Løkenhavna Boligsameie II

Sted:_____, dato:_____

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 771 000	1 821 120	1 761 042	1 862 304
Avdrag ordinære lån	459 984	459 984	460 000	510 000
Renter ordinære lån	289 800	240 240	300 000	300 000
Sum	**2 520 784**	**2 521 344**	**2 521 042**	**2 672 304**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	150 000	125 000	125 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	17 625	17 625	21 150
Sum	**171 150**	**142 625**	**142 625**	**171 150**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020: 1 deltid

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	609 472	508 499	600 000	690 000
Vaktmestertjenester	6 125	0	0	0
Lys, varme, energi	12 971	12 698	12 000	10 000
Renhold	11 562	2 043	16 000	15 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 161	36 089	39 000	1 000
Sum	**646 291**	**559 329**	**667 000**	**716 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	4 204	0	0	0
Sum	**4 204**	**0**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	408 986	410 776	0	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	25 774	0	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	6 837	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	500 000	0
Sum	**434 760**	**417 613**	**500 000**	**450 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	45 171	43 108	45 000	47 000
Honorar for teknisk rådgivning	8 663	0	0	0
Kontorrekvisita	2 774	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 814	3 572	8 500	5 000
Elektroniske fellesavtaler	324 496	308 449	350 000	310 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	217 296	247 427	220 000	240 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	0	4 000	0
Bank og kortgebyrer	3 000	2 999	3 000	3 000
Sum	**607 713**	**606 056**	**631 000**	**605 500**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	991	693	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	5 000
Renter plasseringskonto	43 193	31 128	0	0
Finansinntekt	0	24 236	0	0
Sum	**44 184**	**56 056**	**5 000**	**5 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	307 372	288 649	303 000	275 030
Sum	**307 372**	**288 649**	**303 000**	**275 030**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Erstatningsmessige skader	0	-2 651
Sum	**0**	**-2 651**

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	332 847	446 693
Sparekonto Boligbanken	1 090 428	1 047 578
Sum	**1 423 276**	**1 494 271**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 076 518	-3 639 646
Fra årets resultat	393 479	563 128
Sum annen egenkapital	-2 683 039	-3 076 518
Sum egenkapital	-2 683 039	-3 076 518

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	4 009 486	4 484 390
Sum	**4 009 486**	**4 484 390**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907050178**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	13.05.2031
Opprinnelig lånebeløp:	6 660 000
Lånesaldo 01.01:	4 484 390
Avdrag i perioden:	474 904
Lånesaldo 31.12:	**4 009 486**
Saldo 5 år frem i tid:	1 051 276

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907050178	28	72 909	2 041 452
	28	70 287	1 968 036

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	595
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	-596
Påløpte feriepenger	0	-4 224
Påløpte feriepenger	0	4 225
Påløpte renter	19 061	20 640
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	**19 061**	**20 691**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 407 572	1 311 851
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	393 479	563 128
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-474 904	-467 407
Årets endring disponible midler	-81 425	95 721
Disponible midler UB	1 326 147	1 407 572

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Boligsameie II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Boligsameie II

Styreleder	Stein-Tore Holmen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Dimitri Chursin (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Ståle Hansen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Lise Berge Gleditsch (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Alexander Warhuus Andersen (sign.)	26.03.2025

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 årsmøtet i Løkenhavna Boligsameie II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Løkenhavna Boligsameie 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: O65HC-52FH1-3V396-3N871-XL976-DFBZC

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: O65HC-52FH1-3V396-3N871-XL976-DFBZC

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
2025-04-09 15:48:31 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: O65HC-52FH1-3V396-3N871-XL976-DFBZC

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Hammerbakken skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne E. Blakstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 9 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Stein-Tore Holmen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk styrets årsmelding og årsmøte tok denne til orientering.

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Årsregnskap med revisjonsberetning var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapets hovedposter samt noter vedr. blant annet innskudd

og lån.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 150.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 var vedlagt innkallingen.

Møteleder gjennomgikk budsjettets hovedposter.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. På valg i 2026.

Vedtak:
Styreleder er på valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett - 1 styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Alexander Warhuus Andersen ble gjenvalgt for 2 år. Igjen på valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for ett - 1 år.

Vedtak:
Berit Søreide ble gjenvalgt for ett - 1 år.

Eddy Wighus ble valgt for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Det skal velges en komite bestående av 2 medlemmer.

Vedtak:
Lise Berge Gleditsch og Ståle Hansen ble valgt.

Protokoll for Løkenhavna Boligsameie II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne E. Blakstad (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Stein-Tore Holmen (sign.)	30.04.2025

Boligopplysninger:

Løkenhavna Huseierforening II
KREMLEGRENDA 30 D
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 38/32
Type: Huseierforening
Eiere: Erik Henriksen

Organisasjonsnr: 998 469 570

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 615**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 065
	Renter og omkostninger lån	114
	Avdrag lån	236
Tilleggsytelser:	Garasje	200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	21 466	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 477 033	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907065337, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2026: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 27.03.2026: 3 477 033
Andel av saldo: 21 466
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

6: Ligning - 2020

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	0
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/279 - seksjon:32
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Løkenhavna Huseierforening II
KREMLEGRENDA 30 D
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 38/32
Type: Huseierforening
Eiere: Erik Henriksen

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



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Løkenhavna Huseierforening II

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

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: torsdag 09.04.2026 kl. 16:00
Sted: Digitalt via Min Side

Høringsperiode: 23.03.2026 kl. 08:00 - 26.03.2026 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 07.04.2026 kl. 12:00 - 09.04.2026 kl. 16:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Endre Igesund ble valg som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Liv Oda Taksgaard ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

En seksjonseier må melde seg til å medundertegne protokollen. Dette skjer digitalt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Saker fra beboere

Ingen innmeldte saker fra beboere.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. 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

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg og skal velges for 2 år.

Christian Holter stiller til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Christian Holter velges som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer er på valg, Hege Margrethe Lundin Kuhle og Daria Bogoev.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Begge styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hege Margrethe Lundin Kuhle og Daria Bogoev velges som styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

4 varamedlemmer er på valg, Hege Sørensen, Jan Henning Haveland, Christian Holter og Ingvill Sommerstad.

Det skal velges varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Jan Henning Haveland og Ingvill Sommerstad velges som varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Mette Henriksen og Ingvill Sommerstad velges som valgkomité for 1 år.

Forslag til vedtak: Mette Henriksen og Ingvill Sommerstad velges som valgkomité for 1 år.

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, Gunnar Jonny Bredin, KREMLEGRENDA 27
Styremedlem, Eystein Gøttsching Holter, Kremlegrenda 69
Styremedlem, Hege Margrethe Lundin Kuhle, Kremlegrenda 63
Styremedlem, Daria Bogoev, Steinsoppgrenda 16 B
Varamedlem, Hege Sørensen, Kremlegrenda 33
Varamedlem, Jan Henning Haveland, Kremlegrenda 35
Varamedlem, Christian Holter, Kremlegrenda 59
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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Vi har årlig kontroll av lekeplasser, brannsikring i fellesanlegg, avtale om måking og strøing og ansvarsfordeling via rodene. HMS er et fast punkt på agendaen på hvert styremøte.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 861.789,-

Resultatet er bedre enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er at det ble krevet inn en ekstraordinær innbetaling fra alle eiere, pga. likviditetsmangel. Felleskostnadene var ikke økt som følge av økte faste kostnader, og huseierforeningen måtte dermed bruke av oppsparte midler. Dette fremkommer også av disponible midler i utgangen av 2024. Kostnader som avviker fra budsjett er i all hovedsak reparasjon og vedlikehold, hvor det har blitt brukt mer enn budsjettert.

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

Styrets arbeid

Det ble avholdt 9 styremøter i løpet av 2025.

Styret måtte i fjor gjøre noen grep rundt økonomi etter at forretningsfører gjorde oss oppmerksom på for lav likviditet. Vi tok tak i dette sammen med ABBL og det måtte foretas ekstra innbetaling fra beboerne. Økonomien ser etter dette bra ut og likviditeten er tilbake der den bør være. Vi kommer til å følge opp økonomien tett i tiden fremover.

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

- Planlegge dugnader og samarbeide med rodelederne

- Bestille henger til julepapir og juletrær

- 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

-Oppfølging pleie uteområder - herunder gartner og trepleie

- 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.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Parkering / garasjer
Oppfølging fra foregående år med hovedsikring som røyk i T1 og T2. Hovedsikring ble økt

fra 125A til 200A for å fjerne problemet.

Oppmerking av utvendige p-plasser.

Vi har også skiftet ut / reparert skadede avfallscontainere.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det skal ryddes og felles en del trær, spes langs støyskjerm mot Lommedalen. Vi skal også utføre en del vedlikehold av støyskjermen siden vi utsatte det ifjor pga økonomi.

Utbedre rister for overvann foran garasjeporter - drenere og få ned større rister.

Vedlikehold av noen postkassestativer.

Ny trapp ved lekeplass i Kremlegrenda.

fartsdump i Steinsoppgrenda

Kommende 5-års periode

- Utskifting av støyskjerm
- Vask og behandling av trekledning garasje
- planlegging av asfaltering inne på området

Styret i Løkenhavna Huseierforening II

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2026

Resultatregnskap Løkenhavna Huseierforening II, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 153 741	3 193 665	2 663 443	2 750 996
Annen driftsinntekt	2	477 187	463 773	467 000	719 000
Sum inntekter		3 630 928	3 657 438	3 130 443	3 469 996
Kostnader					
Lønnskostnad	3	265 326	251 020	260 000	259 610
Kostnad lokaler	4	1 511 508	1 377 762	1 473 000	1 572 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	16 285	17 550	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	6	378 512	785 045	330 000	400 000
Påkostning, rehabilitering, investering	7	0	388 288	0	0
Annen driftskostnad	8	338 246	330 645	342 500	369 784
Sum kostnader		2 509 876	3 150 310	2 405 500	2 612 394
Resultat før finansielle poster		1 121 051	507 128	724 943	857 602
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	4 662	12 166	13 000	3 000
Finanskostnad	10	263 924	297 506	275 566	221 456
Sum finansielle poster		-259 262	-285 340	-262 566	-218 456
Årsresultat		861 789	221 788	462 377	639 146

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		54 280	10 587
Andre fordringer	11	134 008	531 088
Sum fordringer		188 288	541 675
Bankinnskudd, kasse o.l	12	991 350	669 719
Sum omløpsmidler		1 179 638	1 211 395
Sum eiendeler		1 179 938	1 211 695

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-3 418 167	-4 279 956
Sum egenkapital		-3 418 167	-4 279 956
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	3 589 564	4 012 823
Sum langsiktig gjeld		3 589 564	4 012 823
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 734	688 468
Forskudd innbetalinger		88 397	80 069
Annen kortsiktig gjeld	16	572 410	710 290
Sum kortsiktig gjeld		1 008 541	1 478 828
Sum gjeld		4 598 105	5 491 651
Sum egenkapital og gjeld		1 179 938	1 211 695

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 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 954 581	1 857 637	1 954 443	2 069 996
Engangsbetaling ny renovasjonsordning	489 684	639 958	0	0
Avdrag ordinære lån	408 096	408 096	408 000	459 000
Renter ordinære lån	301 380	287 974	301 000	222 000
Sum	**3 153 741**	**3 193 665**	**2 663 443**	**2 750 996**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	13 362	0	0
Garasjeinntekter	193 200	193 200	200 000	400 000
Oppstillingsplass	13 550	16 000	17 000	34 000
Strøm el-bil	257 090	240 411	250 000	280 000
Portåpner, nøkler o.l.	13 346	800	0	5 000
Sum	**477 187**	**463 773**	**467 000**	**719 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	20 000	20 000	0	0
Div. lønn - ikke feriepenger	0	0	20 000	20 000
Påløpte feriepenger	2 538	0	0	0
Styrehonorar	210 000	200 000	210 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	32 430	31 020	30 000	29 610
Arbeidsgiveravgift feriepenger	358	0	0	0
Sum	**265 326**	**251 020**	**260 000**	**259 610**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	566 771	471 993	565 000	607 000
Vaktmestertjenester	0	2 785	0	0
Lys, varme, energi	490 472	530 747	480 000	500 000
Renhold	53 113	35 031	50 000	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	30 806	3 479	8 000	40 000
Sommer- og vinterkostnader	370 347	333 727	370 000	385 000
Sum	**1 511 508**	**1 377 762**	**1 473 000**	**1 572 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	14 830	17 550	0	10 000
IT-tjenester	1 455	0	0	1 000
Sum	**16 285**	**17 550**	**0**	**11 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	668	482 455	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	112 317	192 858	30 000	180 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	265 527	107 906	300 000	220 000
Forsikringsskadesaker	0	1 826	0	0
Sum	**378 512**	**785 045**	**330 000**	**400 000**

Note 7 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	388 288	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	278 332	266 931	280 000	289 520
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	7 098	6 434	7 000	7 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	4 651	0	0
Kontingenter	0	5 000	0	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	16 555	5 394	0	17 764
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 825	9 771	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	17 906	22 364	30 000	30 000
Sum	**338 246**	**330 645**	**342 500**	**369 784**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 431	2 153	0	0
Renter plasseringskonto	3 231	10 012	13 000	3 000
Sum	**4 662**	**12 166**	**13 000**	**3 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	263 924	297 506	275 566	221 456
Sum	**263 924**	**297 506**	**275 566**	**221 456**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	139 700	531 088
Erstatningsmessige skader	-4 000	0
Fordring eiere	-1 692	0
Sum	**134 008**	**531 088**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	687 910	422 313
Sparekonto Boligbanken	302 861	240 187
Skattetrekkskonto	580	7 220
Sum	**991 350**	**669 719**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-4 279 956	-4 501 744
Fra årets resultat	861 789	221 788
Sum annen egenkapital	-3 418 167	-4 279 956
Sum egenkapital	-3 418 167	-4 279 956

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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	3 589 564	4 012 823
Sum	**3 589 564**	**4 012 823**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering garasje
Lånenummer:	**94907065337**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 012 823
Avdrag i perioden:	423 259
Lånesaldo 31.12:	**3 589 564**
Saldo 5 år frem i tid:	968 184

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065337	41	23 659	970 019
	28	22 988	643 664
	23	22 833	525 159
	28	22 161	620 508
	41	20 250	830 250

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Skattetrekk	580	7 220
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Påløpt arbeidsgiveravgift	358	0
Påløpte feriepenger	2 538	0
Påløpte renter	5 798	6 957
Vann-kloakk oppgjør	26 993	135 520
Avregning kabel-tv	52 904	88 087
Avregning forsikring	458 124	435 477
Avregning feieravgift	22 011	34 210
Utleggskonto	284	0
Sum	**572 410**	**710 290**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	-267 433	-96 124
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	861 789	221 788
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-423 259	-393 097
Årets endring disponible midler	438 530	-171 309
Disponible midler UB	171 097	-267 433

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Huseierforening II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Huseierforening II

Styreleder	Endre Igesund (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Hege Margrethe Lundin Kuhle (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Gunnar Jonny Bredin (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Eystein Gøttsching Holter (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Daria Bogoev (sign.)	19.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i Løkenhavna Huseierforening II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: EWD8M-3XBVQ-XM5FE-78ACG-CG49E-ILZLZ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EWD8M-3XBVQ-XM5FE-78ACG-CG49E-ILZLZ

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 16:10:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EWD8M-3XBVQ-XM5FE-78ACG-CG49E-ILZLZ

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

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

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

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

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

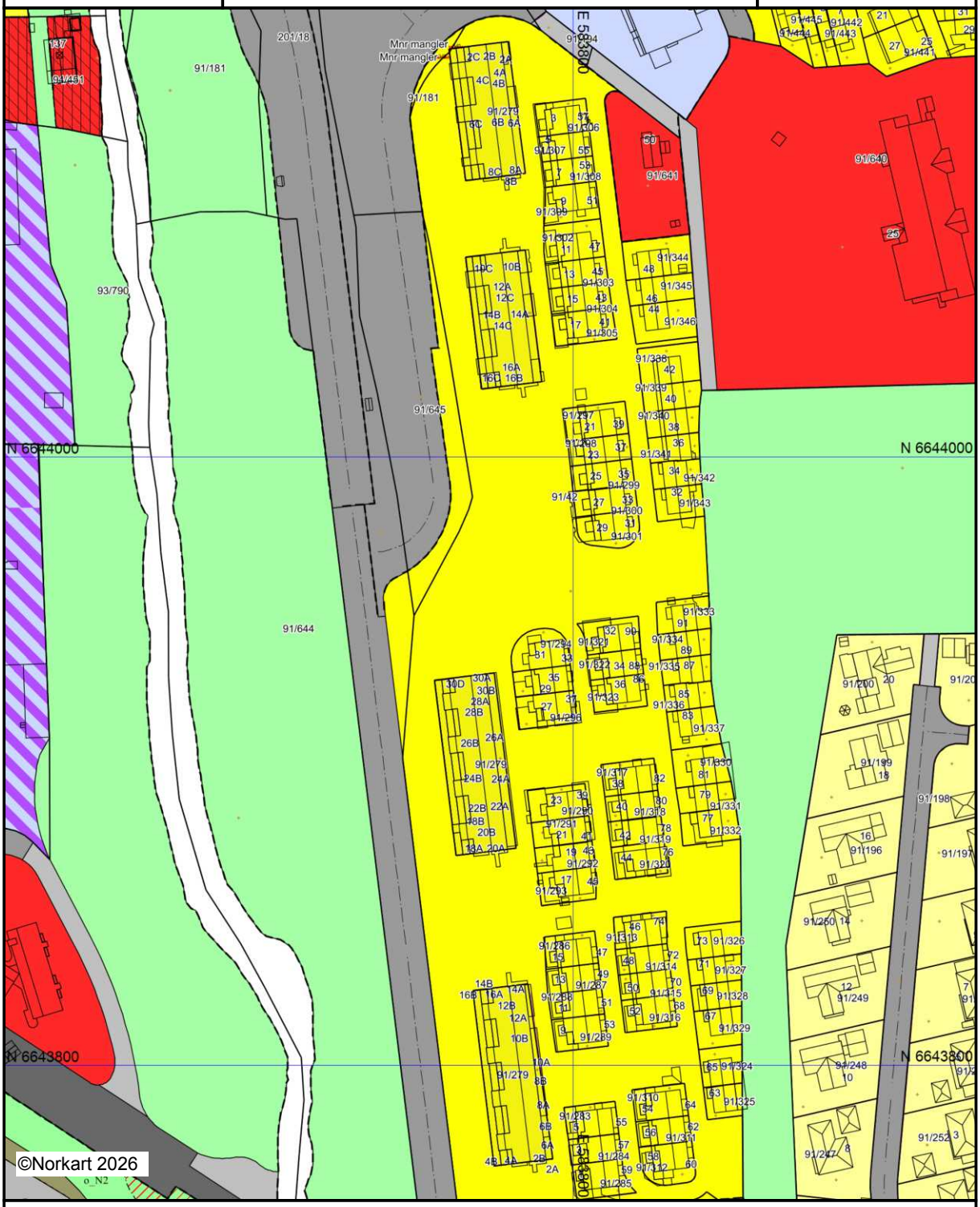
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 91/279/0/32
Adresse: Kremlegrenda 30D
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

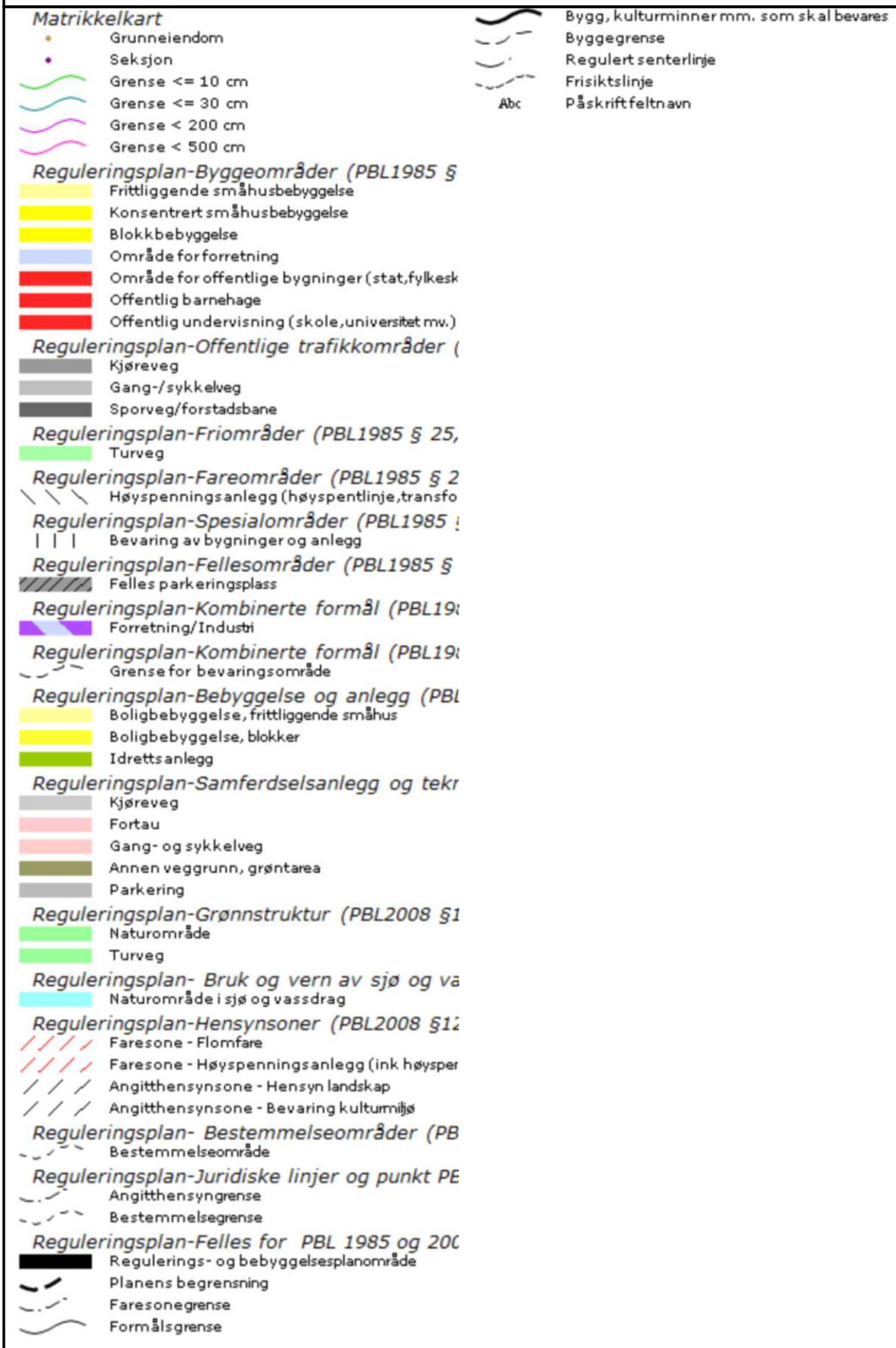
N

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



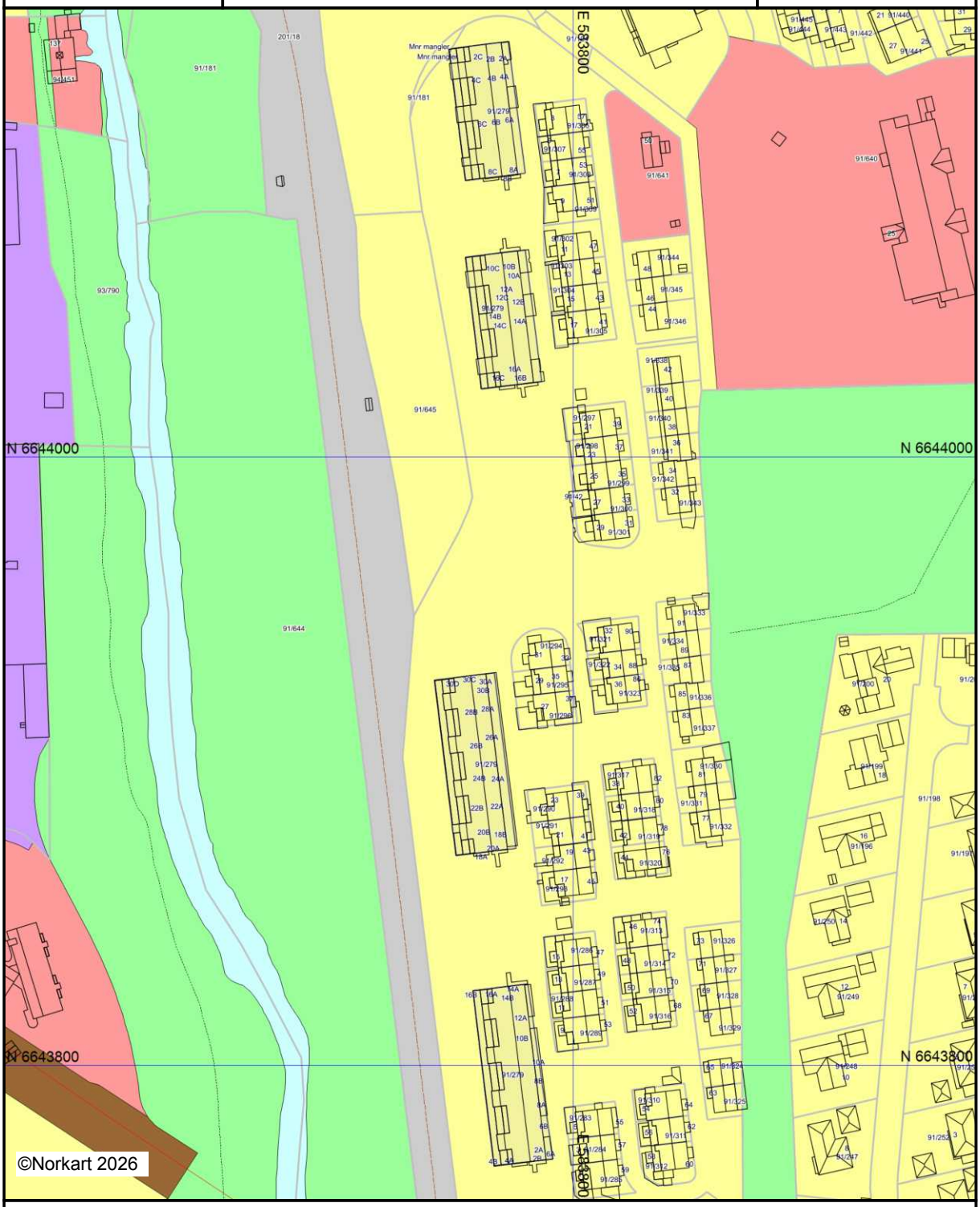
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/279/0/32
Adresse: Kremlegrenda 30D
Utskriftsdato: 27.03.2026
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: 91/279/0/32
Adresse: Kremlegrenda 30D
Utskriftsdato: 27.03.2026
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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	91	**Bruksnr.**	279	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Kremlegrenda 30D, 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** 3 980 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

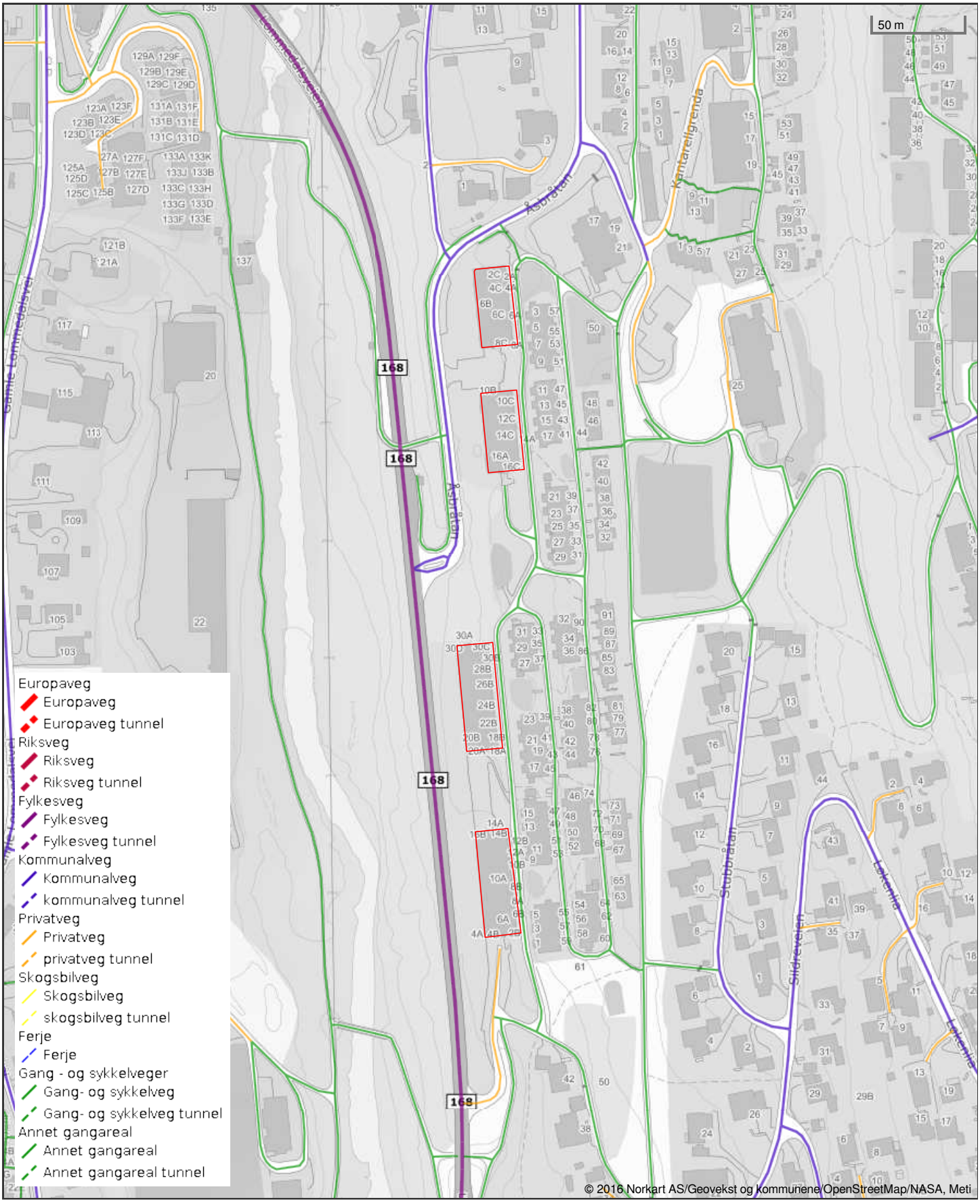
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 3 980 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** TR2

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 91/279//



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: 27.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	91	**Bnr**	279	**Fnr**	0	**Snr**	32
Adresse	Kremlegrenda 30 D, 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					
1978/1040	Blokk og garasje/carport	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1980/983	Gjerde/levegg/støyskjerm/mur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1982/341	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1986/220	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1990/522	Endring bestående byggverk	☐	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

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 30D

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	9 min 0.7 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	9 min 0.9 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	25 min 2 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	21 min 1.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	7 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kremlegrenda Linje 204, 210A, 210B	4 min 0.3 km
Kolsås Linje 3	14 min 1.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

BARNEHAGER

Glitre barnehage avd. Soppen (5-5 ... 12 barn	9 min 0.7 km
Glitre barnehage Avd Løkenlia (1-5... 39 barn	3 min 0.8 km
Kolsåstrollet barnehage (0-5 år) 42 barn	5 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Løkenhavna	9 min
Meny Kolsås	12 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Hammerbakken skole Gymnastikksal	9 min
Bryn idrettspark	10 min
FitnessRoom Rykkinn	17 min
Bærum Squash & Fitness	6 min

«Barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

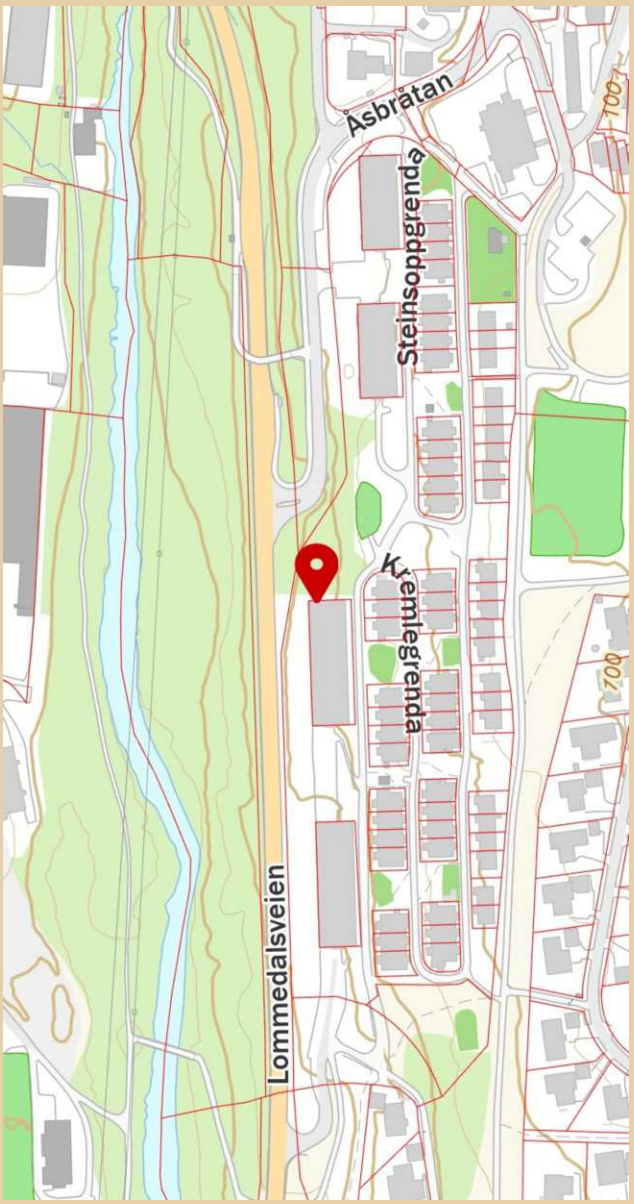
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

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 30D, 1352 Kolsås
Gnr. 91, Bnr. 279, Snr. 32, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260145

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848

E-post: stianlomo.eriksen@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.
