PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LOKES VEI 125

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Lokes vei 125, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 2, bnr. 144, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26010 **Referansenummer:** CV6020

Foretak: TAKST4U AS **Takstingeniør:** Ivar Mjøs

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Siden mai 2024 har takstingeniør Ivar Mjøs sittet i delt kontorfellesskap med Takstsenteret.



Rapportansvarlig

Ivar Mjøs
Uavhengig Takstingeniør
ivar@takstgruppen.com
917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

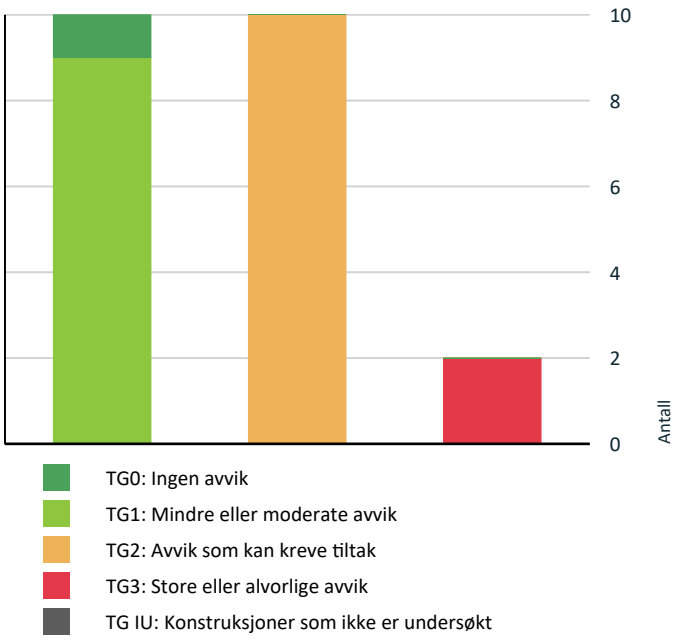
4 - roms leilighet i 4. etasje med terrasse

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

Deler av utvendig bod er tatt inn i vindfanget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4 - roms leilighet i 4. etasje med terrasse

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - fliser mm	Gå til side
Innvendig > Overflater - boder	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet - Brannceller, rømningsvei, dagslysflate.

Gå til side

Tilstandsrapport

4 - ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED TERRASSE

Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 og 2022.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med glassfelt. Eier opplyser at døren ikke er så gammel, men noe usikkert. Døren har kodelås.
Balkongdør med glass fra 2007.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eier opplyser: Utbedret av sameie (fellesareal) 2009 + ny membran og fliser i 2021.
Terrasse/balkong i betongkonstruksjon utenfor stue. fliser som dekke.
Rekkverk i stål/aluminium og glass med rekkverkshøyden på ca 1,04 meter.

Uteplassen var delvis dekket av snø og is på befaringsdagen og gulvoverflater er begrenset undersøkt. Det anbefales nærmere undersøkelser. Se også eget punkt om varmesentral.

Opplysninger om alder er blant annet lagt til grunn for vurderingen.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).





Andre utvendige forhold

Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong.

Tilstandsrapport

Yttervegger av betong og tre, med overflater bestående av liggende panel og plater.
Saltak på bygningsmassen antatt tekket med takstein. Taket er kun besiktiget fra bakkeplan.

Denne boligen har adkomst direkte fra bakkeplan.

Tilstandsgrad ikke vurdert.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte flater, malt tapet/strie, tapet samt noe brystningspanel.
Himling: Malte flater.

Enkelte merker, små riss, skjolder og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Se også de andre punktene om overflater.

TG 2 Overflater - fliser mm

Fliser i vindfang fra 2026.
Noen overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom i enkelte fliser. Det er ikke lagt fliser innerst i skyvedørsgarderoben.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da fliser nylig er lagt og noen av flisene med avvik er i område hvor det er mye belastning kan ikke utelukkes at fliser må legges på nytt. Det er en risiko for at fliser og fuger sprekker.
Overflater med slitasje/avvik er av kosmetisk betydning. Om man ønsker overflater uten avvik, må disse flatene oppgraderes.

TG 2 Overflater - boder

For det meste eldre overflater i boder. Vegg mellom utvendig bod og vindfang er ikke undersøkt da boden var noe overmøblert på befaringsdagen.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ukjent om vegg mellom vindfang og bod har riktig oppbygging. Det er åpen isolasjon inn mot utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om man ikke ønsker slitte overflater i boder må disse overflatebehandles.
Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til oppbygging av vegg mellom vindfang og utvendig bod. Hvis det er behov for tiltak må dette iverksettes.
Åpen isolasjon bør beskyttes/klees inn.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i betong.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
Stue: ca 25 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 25 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom: ca 7 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 7 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

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.

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

Utover stikkprøver er det for øvrig registrert skjevheter i hele leiligheten.

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.

Det er noe usikkert for takstingeniøren hvordan oppretting av skjevheter kan gjøres forsvarlig og effektivt. Kostnadsestimat er som er lagt inn må kontrolleres opp mot egne fagpersoner innen oppretting av skjeve gulv og dette kan gi ammet estimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører med ett "speil". Én dør med glassfelt. Dørene er malt ved egeninnsats i 2026.
Dør mellom stue/kjøkken og gangen er tatt ut. Karmen og hengsler står igjen.

Enkelte merker, skjolder og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Tilstand er vurdert ut fra et helhetsinntrykk og funksjonalitet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitte fuger og hul i enkelte fliser som er proppet igjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avvikene er vurdert til å være av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avvikene må fliser og fuger skiftes ut.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt som er gitt tilstandsgrad 3.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 18 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser og fallforhold er dette foretatt som stikkprøver på tilfeldige steder. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Avvikene med sprekker er vurdert til å være av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avvikene må fliser og fuger skiftes ut.

Ved tiltenkt bruk av våtrommet med dusjvegger fungerer rommet, men det bør vurderes utbedring av fallforholdet.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt som er gitt tilstandsgrad 3.





4. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk på gulv (utenfor dusjsonen) og rør fra dusjsonen og bort til sluk.

Sluket er fra byggeår og opprinnelig eier opplyser at opprinnelig gulvbelegg fra byggeår ble beholdt som membran da det ble lagt fliser på gulv i 2001. Eier opplyser videre at det ble smurt membran på vegger i 2001.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet e derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ikke alt arbeid er fagmessig utført (tenker da spessielt på rør fra dusjsone og til hovedsluk).

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales bruk av tett dusjkabinett hvor vannet ledes direkte til sluk om badet ikke oppgraderes med nye membraner og nytt sluk..
Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant nedfelt i laminat benkeplate på benkeskap med fronter i profilert utførelse. Speil med lys og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe slitt innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker slitt innredning må innredningen skiftes ut.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

——

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Profilert innredning og benkeplate i heltre (nyere) med svart oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, mikrobølgeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

——

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

——

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

——

Eier opplyser at Miele hvitevarer er fra 2025, med unntak av stekeovn som er noe eldre.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Det anbefales å legge ny elastisk fuge i overgang benkeplate/vegg da denne har riss.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet ble pusset opp omkring 2005 opplyser eier.
Gulv: Fliser.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Innredning: Servant over benkeskap, vegghengt toalett og speil med lys.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er bom i enkelte fliser samt lagt noe ujevnt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Ut fra hvordan takstingeniøren vurderer avviket med bom er det ikke behov for utbedringer slik avviket er på befaringsdagen. Skulle tilstanden endre seg, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser samt foreta utbedring av skade.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Det er stoppekran av en type som kan begynne å lekke ved bruk så disse er ikke funksjonstestet, men eier opplyser at de fungerer. Det er montert vannmåler.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av stoppekraner.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Plast avløpsrør.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstingeniøren da dette er et boligbygg med flere boenheter. Ansvaret for kontroll og vedlikehold ligger på styret i sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt leilighet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra baderom og kjøkken. Tilluft fra ventiler/spalter. Ventilasjonen styres fra ventilator på kjøkken.

Jevnlig vedlikehold må en regne med. Tilstand er vurdert ut fra dagens funksjonalitet på befaringsdagen.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe (luft til luft). Det foreligger ingen opplysninger om det har vært servise på varmepumpen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bygger seg opp is under varmepumpen.
Ikke godkjent strømtilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når det bygger seg opp is under varmepumpen kan dette føre til skader på varmepumpe, gulv, yttervegg og underliggende konstruksjoner. Det anbefales å kontakte egne fagpersoner innen varmepumper for en gjennomgang av løsningsforslag for å unngå problemet. Videre anbefales det nærmere undersøkelser for skader på steder som er utsatt for is, når dette er isfritt.

Det anbefales å etablere strømtilkobling som tilfredsstiller dagens krav.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i baderommet og er på ca 200 liter fra byggeår (kilde: eier). Tanken er ikke besiktiget da den er murt inn. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Ved oppussing av baderommet vil det være naturlig å skifte varmtvannstanken.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2003.
8 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.
___

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier har vist frem én samsvarserklæring fra januar 2026 (montere vifte i boden og montere termostat + sette opp kanal for VK).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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 Delvis eldre anlegg fra byggeår, for det meste manglende dokumentasjon tilbake til 1999, ukjent strømtilkobling til varmtvannsbereder samt ikke godkjent tilkobling av varmepumpen etter dagens krav. Elektriske anlegg med feil/mangler har høyere risiko for brann enn elektriske anlegg med dokumentasjon.

Generell kommentar

Eier opplyser:
Gulvvarme bad 2001, Kjøkken 2003, Sikringsskap 2003 - Høvik Elektriske A/S, Ny måler i sikringsskap - januar 2018 Eltel, Tilkobling av ny termostat og varmekabler entré 2026 - Nansen Elektro, Utbedring av jordingsfeil 2025 - TT elektro. Det er i tillegg gjort noen andre arbeider som eier opplyser er gjort av elektriker (husker ikke helt når).

___

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet - Branntekniske forhold

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.

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

Helse, miljø og sikkerhet - Brannceller, rømningsvei, dagslysflate.

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.

Brannceller, rømningsvei, dagslysflate:
Da boligen er omkring 40 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling, rømningsveier og dagslysflate må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen. Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på disse fagområdene.

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

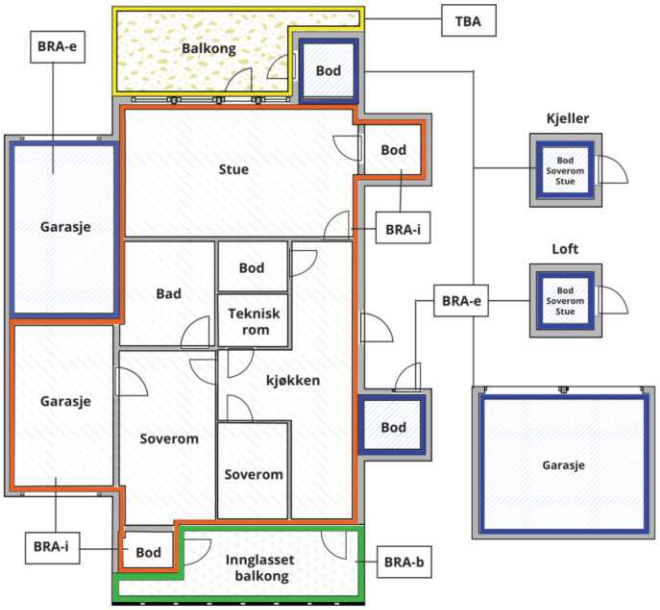
Hva er måleverdig areal?

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

4 - roms leilighet i 4. etasje med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	107	3		110	20
SUM	**107**	**3**			**20**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom, soverom, bad, toalettrom, bod, bod	Bod	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige. Rom/boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte overmøblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Rommene/bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/eiers representant på befaringsdagen. Rom/boder utenfor boenheten kan i enkelte tilfeller omdisponeres av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og dette kan påvirke boligens BRA. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Det er vurdert til at boligen ligger i 4. etasje selv om den har inngang direkte fra bakkeplan.

Arealet er avrundet oppover etter vanlige avrundingsregler.

Stue med utgang til terrasse.

Det hører med en garasjeplass (merket nr. 125) i felles garasjeanlegg (denne seksjonen har lukket garasje sammen med to andre). Det er montert el-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av utvendig bod er tatt inn i vindfanget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er malt en del ved egeninnsats i 2026.
Det er lagt fliser i vindfang som egeninnsats. Dette er utført i 2026.
Elektriker i flere omganger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	2	144		34		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lokes vei 125

Hjemmelshaver
Hugo John Erik

Eierandel
1 / 51

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	19.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall og opplysninger om forsikring.3	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250549

Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Erik Hugo	Line Ingvill Hugo

Gateadresse
Lokes vei 125

Poststed	Postnr
HASLUM	1344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: eierforr

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250549

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2001 - Ny støp + flis på vegg + gulv
Arbeid utført av	Overført til Jar-Tek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Terrasse - utbedret av sameie (fellesareal) 2009 + ny membran og fliser i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap 2003 - Høvik Elektriske A/S Ny måler i sikringsskap - januar 2018 Eltel Installert varmepumpe 2022 - Alltek AS, tlf. 46622028 Tilkobling av ny termostat og varmekabler entre 2026 - Nansen Elektro, tlf. 91607342 Utbedring av jordingsfeil 2025 - TT elektro, tlf. 67876900
Arbeid utført av	Se under

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptech - installert i regi av Avløskollen Boligsameie

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250549

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedring av terrasse 2009 + 2021
Arbeid utført av	Utført i regi av Avløskollen Boligsameie

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gang utvidet fra sportsbod med 1,5 kvm

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250549

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250549

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Ingvill Pedersen Hugo	8704bd7be960ec246330 01526c808cbf8bd8614d	21.01.2026 11:08:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Erik Hugo	7668f7f54e974771565256 02119f638c6ceb20bf	21.01.2026 11:07:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250549

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Avløskollen Boligsameie		Vår ref.:	94/34
LOKES VEI 125		Type:	Sameie
1344 HASLUM		Eiere:	John Erik Hugo
Organisasjonsnr:	990 389 276	Seksjonsnr:	34

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 566

Felleskostnader:	Felleskostnader	758
	Renter og omkostninger Lån	1 557
	Avdrag Lån	1 251

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 3 745

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	237 895	Gjeld siste årsoppg.:	253 788
Klient ajourf. lån:	11 647 862	Klient gj. s. årsoppg.:	12 426 820

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907018037, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 19.12.2025: 8 295 195
Andel av saldo: 169 421
Første termin/første avdrag: 15.06.2010 (siste termin 15.05.2035)

Lånenummer: 94907065469, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 199
Saldo per 19.12.2025: 3 352 667
Andel av saldo: 68 475
Første termin/første avdrag: 15.08.2022 (siste termin 15.07.2042)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Marius Karthum
Adresse:	LOKES VEI 77
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	avloskollenboligsameie@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	253 788	Andre inntekter:	778
Annen formue:	25 612	Utgifter:	17 878		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2/144 - seksjon:34

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Avløskollen Boligsameie	Vår ref.:	94/34
LOKES VEI 125	Type:	Sameie
1344 HASLUM	Eiere:	John Erik Hugo
Organisasjonsnr: 990 389 276		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441137

SAMEIERVEDTEKTER

for

AVLØSKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1
Innledning

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

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

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utbygginger må være i henhold til følgende byggealternativer:

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

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

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

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

Godkjente utbygginger søknader:

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

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

§ 8
Avløskollen Huseierforening

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

§ 9
Fellesutgifter/inntekter

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

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

§ 10 Vedlikeholdsfond

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

§ 11
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 12
Utleie

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

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

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

§ 13
Mislighold

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

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

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

§ 17
Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

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

§ 18
Tvister

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

§ 19
Vedtektsendring

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

H U S O R D E N S R E G L E R

§1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

Parkering er kun tillatt på oppmerke plasser. Se vedtekter.

Avløskollen Boligsameie

2004

Avløskollen Boligsameie



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 Avløskollen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Avløskollen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Avløskollen Boligsameie

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 19:30
Sted: Løkeberg Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

6.3 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Avløskollen Boligsameie
Styret

Avløskollen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Avløskollen Boligsameie med org.nr.: 990389276 i Bærum kommune.

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

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

Fasader

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

Vedlikehold

Se eget punkt under.

Skadesaker

Oppfølging av diverse skadesaker med ABBL.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Terrasser

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

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

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

Trefelling

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

Tak

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Terrasser

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

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

Kommende 5-års periode

Vedlikeholdsrapport

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

Terrasser

Utbedring av fuger og sprukne fliser på terrasser.

Styret i Avløskollen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

Resultatregnskap Avløskollen Boligsameie, 2024

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

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2024

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

Balanse Avløskollen Boligsameie, 2024

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

Avløskollen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: Ingen.

Note 3 - Kostnad lokaler

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

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 5 - Annen driftskostnad

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

Note 6 - Finansinntekt

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

Note 7 - Finanskostnad

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

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Note 9 - Egenkapital

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

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

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 11 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 13 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Avløskollen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Avløskollen Boligsameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Avløskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 08:44:00 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Philip Johansen meldte seg til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 95.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

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

6.2 Valg av varamedlemmer

Det skal velges et varamedlem for et år.

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

6.3 Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité.

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

Protokoll for Avløskollen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Utskriftsdato: 19.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Lokes vei 125, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 368 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973100 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973100)
Navn	AVLØSKOLLEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

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

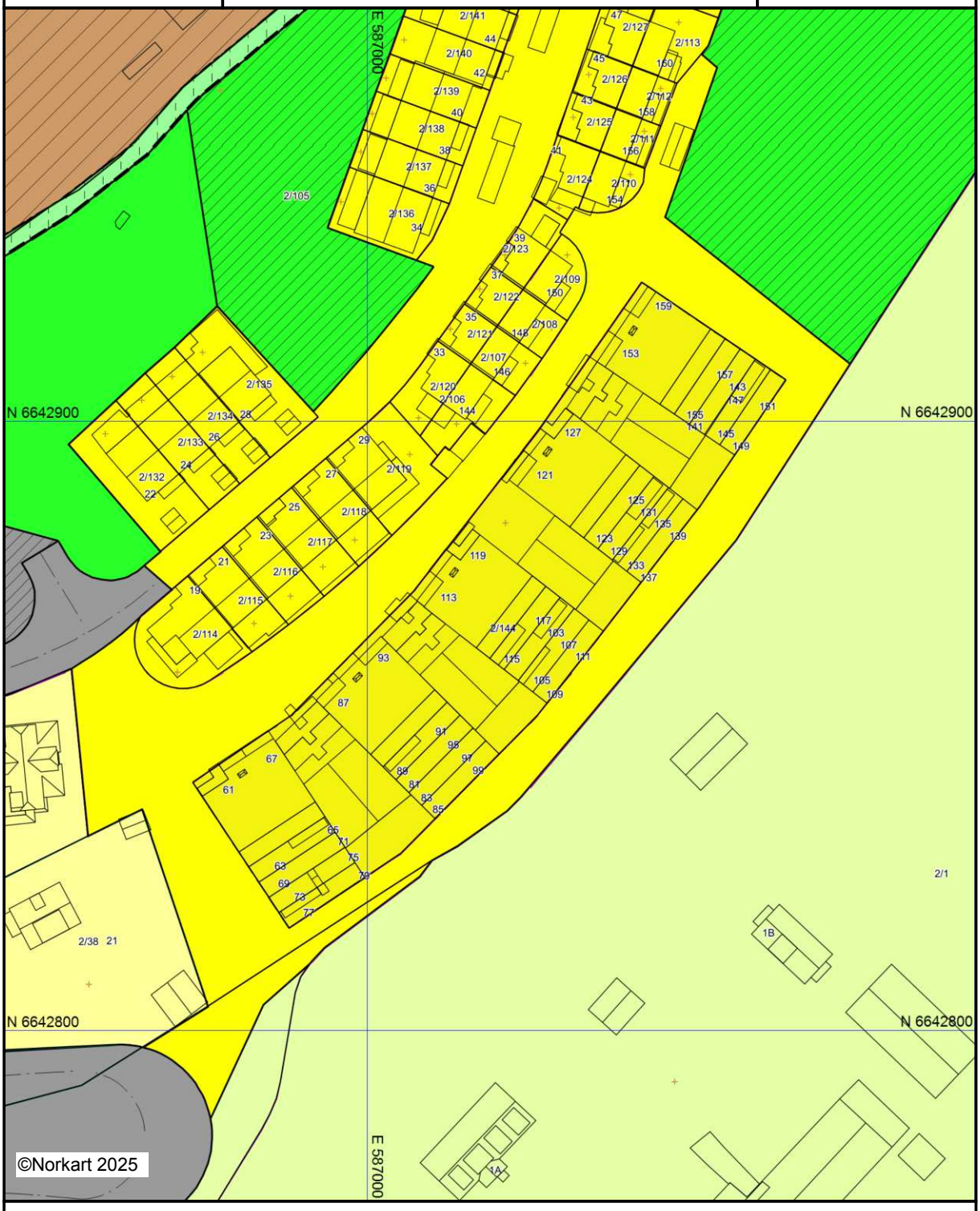
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 2/144/0/34
Adresse: Lokes vei 125
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Sporveg
- Annen banegrunn, tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/144/0/34
Adresse: Lokes vei 125
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

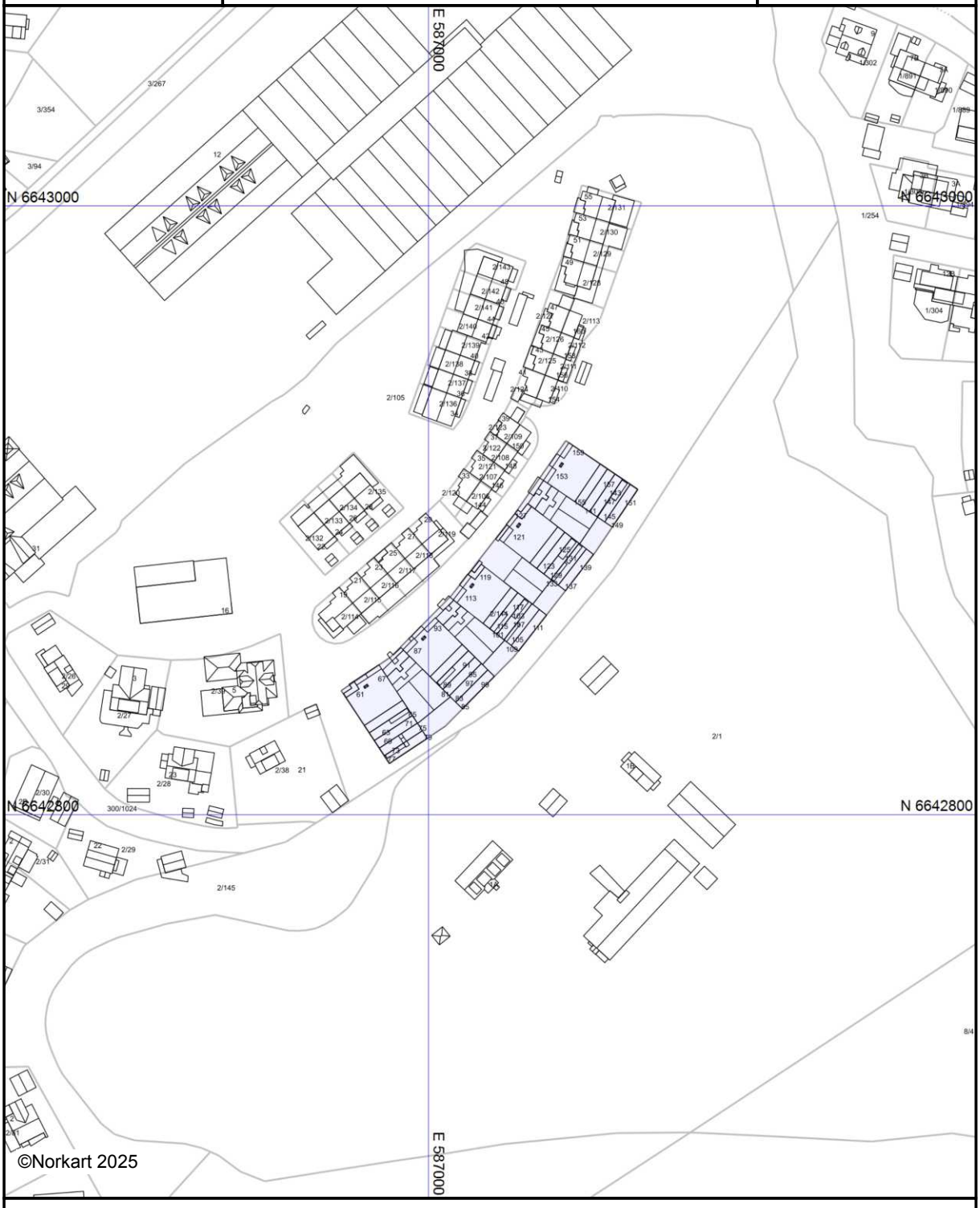
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 2/144/0/34
Adresse: Lokes vei 125
Utskriftsdato: 19.12.2025
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

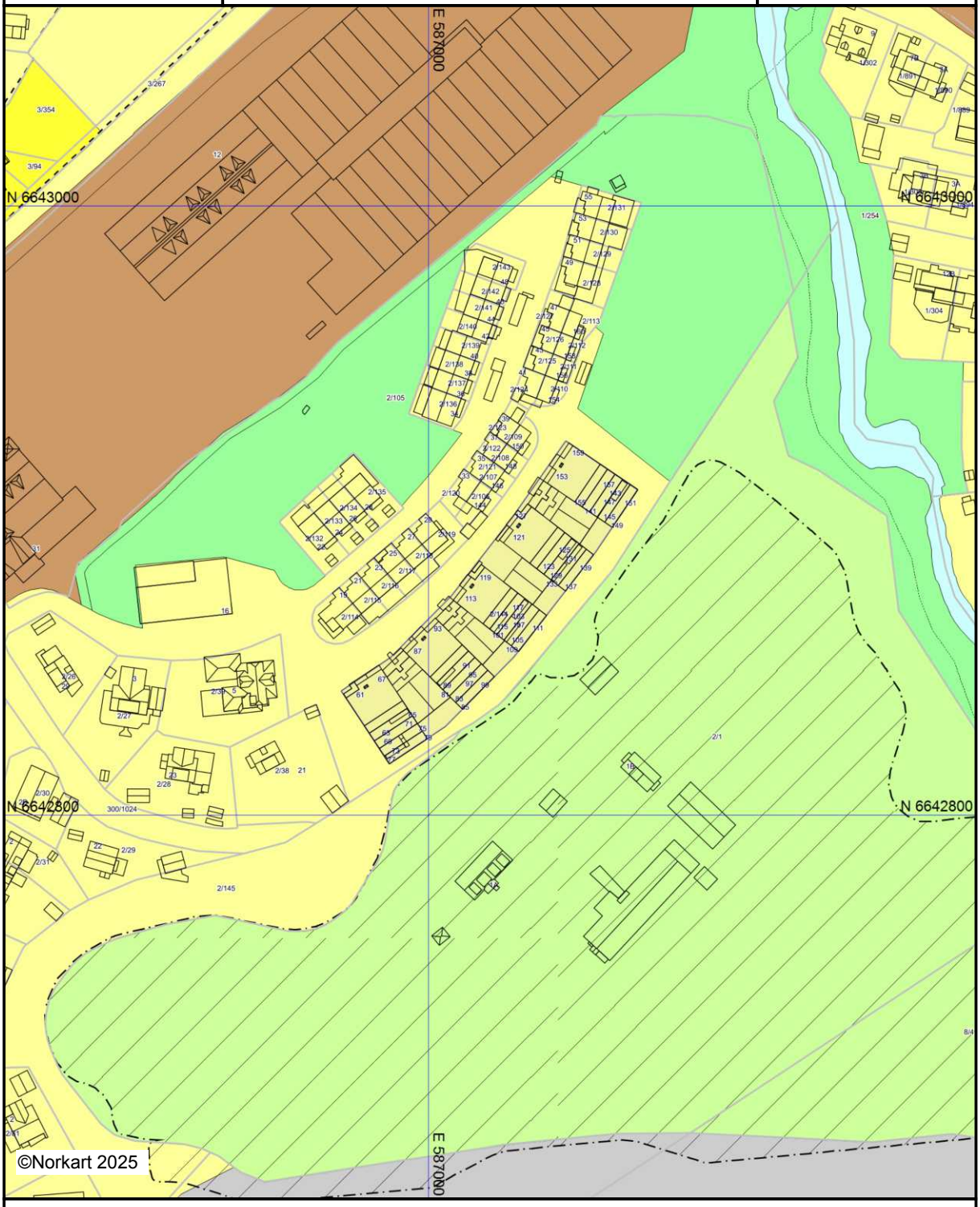
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/144/0/34
Adresse: Lokes vei 125
Utskriftsdato: 19.12.2025
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

VAledninger

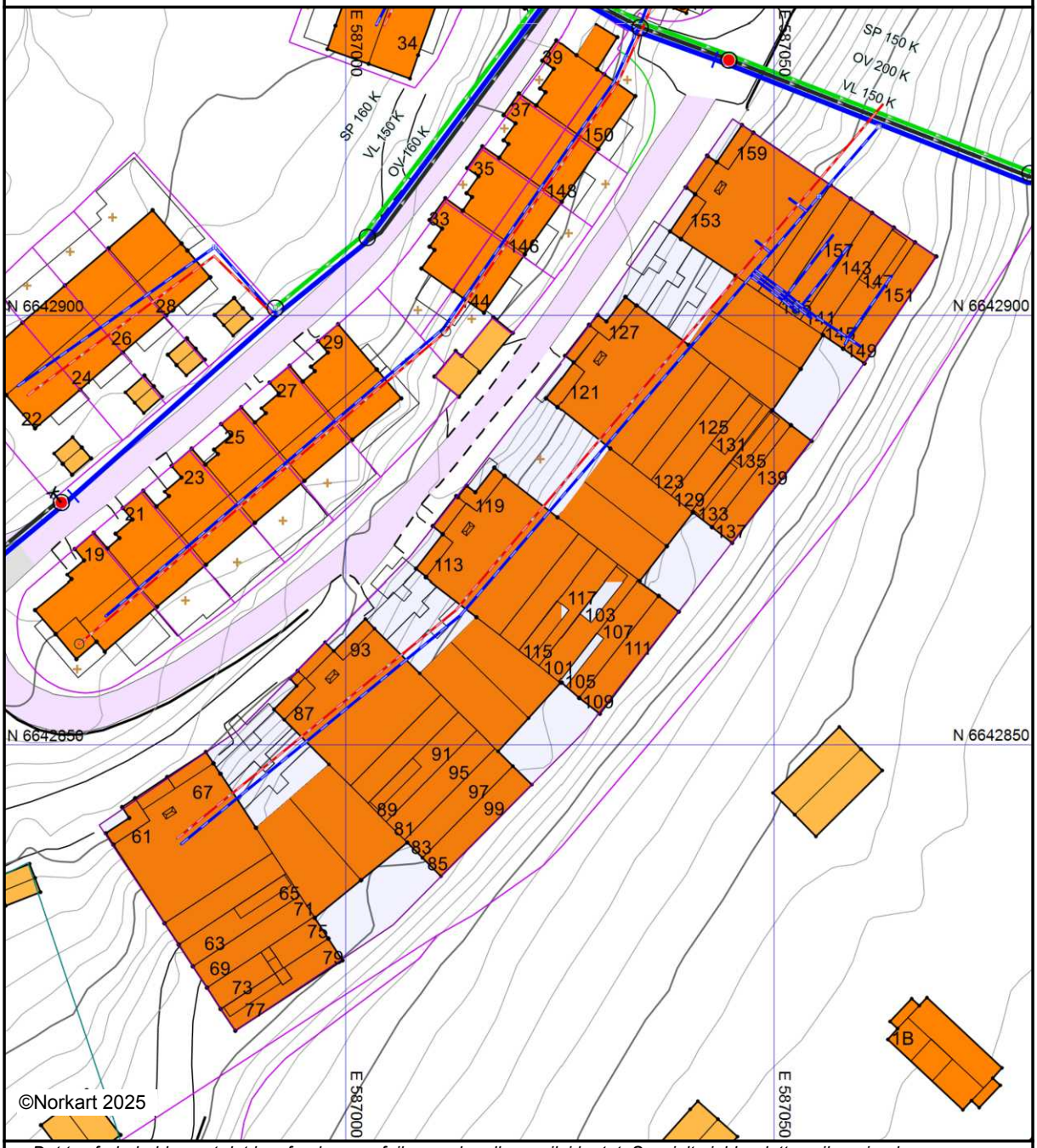
Eiendom: 2/144/0/34
Adresse: Lokes vei 125
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

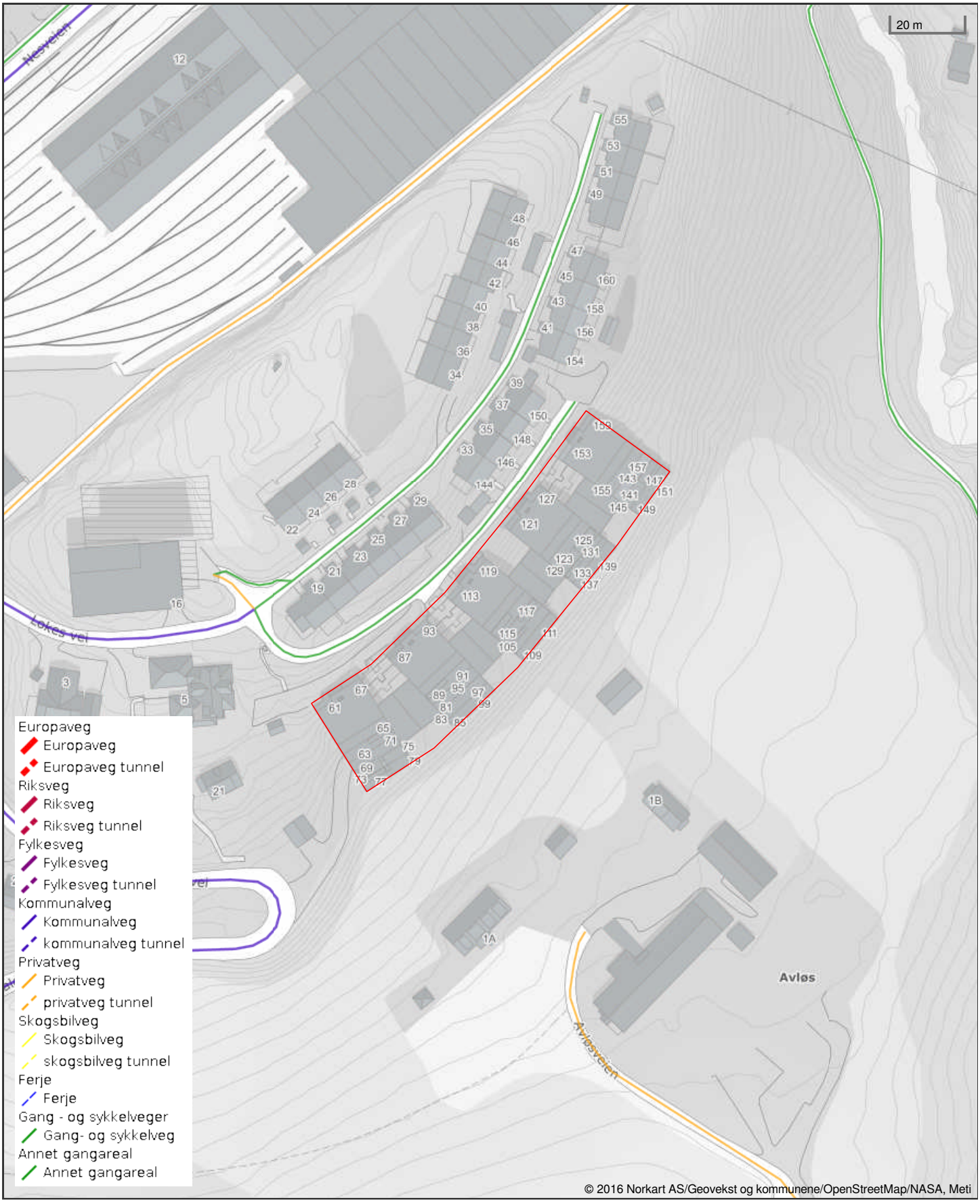
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 19.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 2/144//



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: 19.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	2	**Bnr**	144	**Fnr**	0	**Snr**	34
Adresse	Lokes vei 125 , 1344 HASLUM						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1984/78	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1985/636	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1989/1072	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1996/1887	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2002/2269	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

26110700088KO866508

Avløskollen borettslag, c/o BBL
Postboks 9

1341 BEKKESTUA

Tømm. Jan Erik Bermingrud

3300 HOKKSUND

Roar Kjeldsen, Øie A/S
Gamlevn. 2

1473 SKÅRER

FERDIGATTEST

Jnr. 78-84

Adresse LOKES VEI 121 og 127, 123-131, 133-139

Gnr: 2 Bnr: 144 Tomt nr: D

Ferdigbesiktigelse avholdt: 6.3.1986

Arbeidets art: TERRASSEBLOKK

Byggherre: Avløskollen borettslag, c/o BBL

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: Roar Kjeldsen (grunnmur)
Tømmerm. Jan Erik Bermingrud (over grunnmur)

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

Sandvika, 10.3.1986
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i kontrollerklæringen bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Lokes vei 125

Nabolaget Avløs/Durudveien - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km	
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km	
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km	
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 2.3 km	
Nadderud videregående skole 460 elever	21 min 1.8 km	
Oslo International School 90 elever	7 min 3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Avløs Linje 2, 3, 5	8 min 0.7 km	
Avløs Linje 220	10 min 0.8 km	
Blommenholm stasjon Linje L1	7 min 3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.2 km	
Oslo Gardermoen	53 min	

BARNEHAGER

Haslum barnehage Avd Nedre Haslum 29 barn	16 min 1.4 km	
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (.. 56 barn	17 min 1.5 km	
Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år... 78 barn	18 min 1.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	11 min
Coop Prix Løkeberg	15 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 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	7 min
Boots apotek Bekkestua	7 min
Bekkestua Vinmonopol	7 min

SPORT

Avløskollen ballplass	2 min
Løkeberg skole Gymnastikksal	10 min
Friskis & Svettis	12 min
Gnist Gjettum	14 min

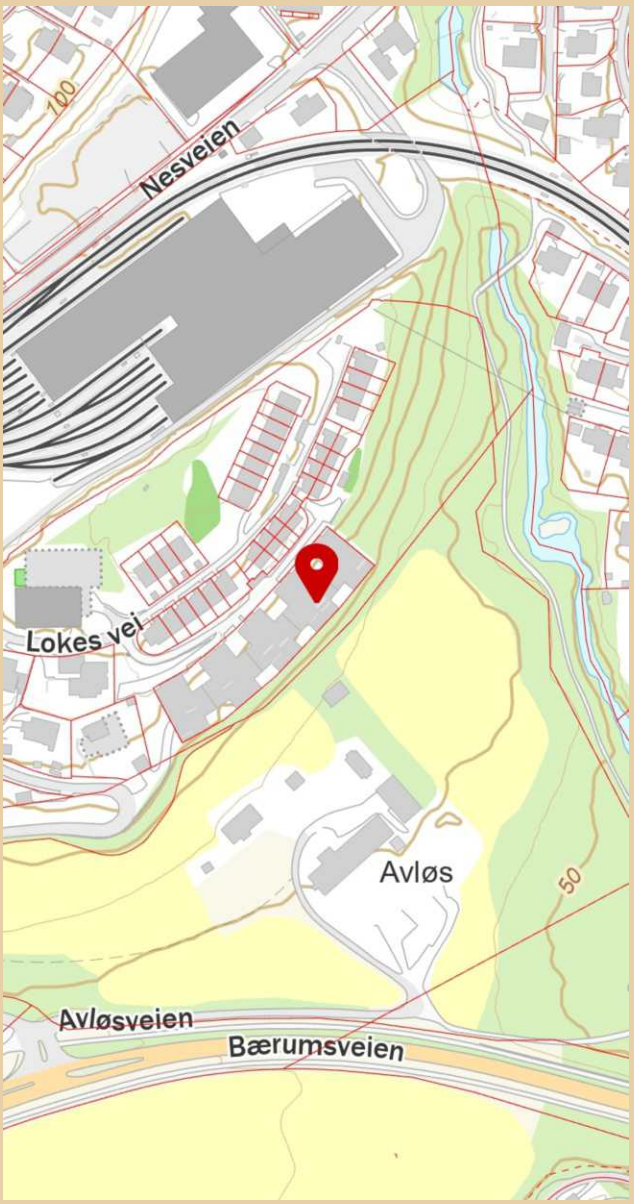
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Lokes vei 125, 1344 Haslum
Gnr. 2, Bnr. 144, Snr. 34, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250549

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
