

Æ

Kantarellgrenda 6

1352 Kolsås • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	217

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Kantarellgrenda 6, 1352 Kolsås, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 91 Bnr. 347 Snr. 56 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 112 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 104 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 31 kvm

AREAL

Primærom: 104 kvm, Bruksareal: 112 kvm, BRA-i: 104 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 31 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1982

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

6 590 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ole Herman Krefting Takstdato: 09.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 111 722,- pr.01.11.24

Andel fellesformue: kr. 39 775,- pr.31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 590 000,- (Prisantydning)

kr 111 722,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 701 722,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 167 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 701 722,-))

kr 168 720,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 870 442,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 880 392,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 5153,- pr mnd og inkluderer felles forsikring, varmtvann, kommunale avgifter, kabel-TV/internett, garasje, generelt vedlikehold, forretningsfører m.m.

Herav:

Vedlikehold 358,-

Garasje 276,-

Huseierfor 524,-

Kabel-tv/internett 489,-

Felleskostnader 3 506,-

EIER

Nauman Mohammad Aslam

Beskrivelse

PARKERING

Det følger en garasjeplass i felles parkeringskjeller.

Huseierforeningen forvalter garasjeleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie og frittstående garasjeleg på Huseierforeningens eiendom.

Huseierforeningen har felles grunninfrastruktur for lading og strømavlesning til lading av elbil. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Systemet er levert av Zaptec og installert i 2018.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret kun installere Zaptec da lader må være kompatibel med dette lade og avlesnings systemet. Kostnader for etablering av ladepunkt og vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier.

Ellers gjesteparkering på oppmerkedeplasser på fellesområdet.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Her bor du i et attraktivt boligområde på Løkenhavna/Kolsås. Boligen ligger høyt og fritt med sol og flott utsikt over området og mot Kirkerudbakken. Området er meget barnevennlig og

ligger i et bilfritt bomiljø.

Nærmeste barnehage er Glitre barnehage avd. Løkenlia kun et par hundre meter fra leiligheten. Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken barneskole, og Eineåsen ungdomsskole.

Det er kort vei til nærbutikken Joker, gangavstand barneskolen og buss i Lommedalsveien. Ca. 15 minutters gange til Kolsås med flere forretninger, butikker, vinmonopol m.m.

Buss fra Åsbråtan, retning Sandvika og Oslo eller Bærums Verk/Bekkestua samt buss i retning Sandvika/Rykkinn. T-banen går fra Kolsås hvert kvarter, og bruker ca. 25 minutter til Majorstuen.

Det er ca. 10 minutter med bil til Sandvika sentrum hvor du finner alt av servicetilbud som blant annet kino, bibliotek, kulturhus, et stort utvalg av restauranter, kaféer og kaffebarer i tillegg til Sandvika Storsenter med sine 200 butikker, spisesteder og helsetjenester. Videre er det kort vei til sjøen hvor Kadettangen og Kalvøya kan trekkes frem som populære rekreasjonsområder med badestrender, kyststi og grøntarealer.

Det er også flere rekreasjonsmuligheter i nærheten som turmuligheter til langs elven Lomma og opp til Kolsåstoppen eller til hyggelige Bærums Verk handlesenter og Verksgata hvor det er flere butikker, brukskunst og koselige spisesteder.

Idrettsanlegg finner du bla. på Rud/Hauger, et av landets største, med haller og anlegg for flere idretter, Kirkerudbakken og Kolsås skisenter, skiløype/lysløype fra Rykkinn i tillegg til fotballbaner og ballplasser i nærområdet. Flere rekreasjonsmuligheter i nærheten. Lysløyper, slalåmbakker, svømmehall, golfbaner, flott turterreng og marka.

TOMT

Eiet tomt, kvm

Felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten inneholder entré/gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom og tre soverom.

Det disponeres kjellerbod på ca 6,1 m2 og bod på terrassen på ca 2,1 m2.

Det medfølger garasje plass.

BYGGEMÅTE

Terrasseblokk over 4 etasjer + garasje/kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein og kledd med panel.

Vinduer med 2-lags glass fra 2012. Taket er tilnærmet flatt og antatt teknet med sveisepapp eller tilsvarende. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

STANDARD

Velkommen til Kantarellgrenda 6!

Dette er en særdeles lekker 4-roms terrasseleilighet med gjennomgående planløsning og enkel adkomst i 1.etasje. Ettersom leiligheten ligger i skrånet terreng ligger den høyt over bakkeplan på fremsiden.

Boligen ble renoveret og ombygget i 2024 og holder en høy standard. Begge bad ble pusset opp med blant annet nye sluk, membraner og overflater, det ble satt inn nytt kjøkken, nytt el-anlegg, nytt rør-i-røranlegg og samtlige overflater er nye/oppusset. Boligen har også nye vinduer og balkongdører fra 2012.

Leiligheten har en effektiv og sosial planløsning med blant annet åpen stue-/kjøkkenløsning med peis, tre gode soverom, lekkert bad og praktisk vaskerom. Det er utgang til to terrasser, én på hver side av leiligheten - her kan du nyte sol hele dagen! Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse på ca 12,7 m2 med adkomst til praktisk utebod. Her kan du også nyte vidstrakt utsikt over området! Den andre uteplassen har adkomst fra hovedsoverommet og er på ca 18,5 m2.

Leiligheten er beliggende i barnevennlige omgivelser på Kolsås, midt i Løkenhavna. Et hyggelige boligområde med rolige internveier og lite trafikk. Det er få minutters gange (ca. 20 minutter) til kjøpesenter på Kolsås senter, Kolsås T-banestasjon og bussoverganger mellom flere linjer. Beliggenheten er perfekt for en barnefamilie, med umiddelbar nærhet til varierte turmuligheter, kort vei til barneskole og søndagsåpen nærbutikk.

Det medfølger en garasje plass i felles parkeringskjeller med mulighet for elbil lader.

Sameiet har god vedlikeholdshistorikk og har de siste år blant annet gjennomført rehabilitering av tak, terrasse og garasjeanlegg, samt maling av blokkene og utskiftning av vinduer/balkongdører.

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til i gårdens 1.etasje med enkel adkomst.

Ettersom leiligheten ligger i skrånet terreng ligger den høyt over bakkeplan på fremsiden. Entréen har et flott førsteinntrykk med ny slitesterk laminat, downlights og lyse overflater fra 2024. Her er det innredet med skyvedørgarderobe med oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue | Sosialt

Boligen byr på en meget innbydende stue med god plass til både sofaseksjon, spisebord og annet ønskelig møblement. I det ene hjørnet er det også en effektiv peisovn som varmer godt på kaldere dager. I forbindelse med oppussing ble planløsningen optimalisert og det ble laget en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Rommet oppleves som et svært hyggelig oppholdsrom med god plass til hele familien. Det er slitesterk laminat på gulv, moderne overflater og downlights i himling fra 2024. Boligen har også nye vinduer og balkongdører fra 2012 og fra stuen har flott utsikt over området og ingen innsyn.

Uteplasser | Solrikt

Leiligheten har to uteplasser, én på hver side av boligen. Har kan du med andre ord nyte sol både morgen og kveld! Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte terrassen som er på ca 12,7 m² med adkomst til praktisk utebod. Her kan du innrede med ønsket møblement og nyte ettermiddags-/kveldsol i tillegg til fantastisk utsikt over området! Terrassen har markise som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene, samt utebelysning og stikkontakt. Her er det rekkverk laget av blomsterkasser - perfekt for de med grønne fingre. Den andre terrassen ble etablert i forbindelse med oppussingen og er på hele 18,5 m² med adkomst fra hovedsoverrommet. Uteplassen vender mot øst og er omkranset med stor hekk, noen som gjør den skjermet og privat.

Kjøkken | Moderne

Videre finner du et innholdsrikt og moderne kjøkken fra 2024. Innredningen har en praktisk utforming med mye skap- og benkeplass, samt en moderne kjøkkenøy med bardiskløsning på den ene siden. Kjøkkenet har beige glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum med sorte detaljer. Over kjøkkenbenken er det to veggengte lamper som sammen med downlights bidrar til godt arbeidslys. Videre er kjøkkenet innredet med integrerte hvitevarer, herav platetopp med kullfiltervifte, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, vinskap og kjøleskap med frysedel. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Soverom | Tre gode rom

Boligen byr på tre gode soverom. Hovedsoverrommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Soverommet har en romslig walk-in garderobe med mye oppbevaringsplass i garderobeskap innredet med både hyller, skuffer og oppheng. Fra hovedsoverrommet er det også utgang til den andre terrassen. De to andre soverommene egner seg utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Alle rommene er malt i behagelige farger og har laminat på gulv fra 2024.

Bad | Stilrent

Baderommet er meget lekkert med fliser på gulv med varmekabler og vegger kledd med Duri våtromsplater, som er

sparklet og malt. Badet oppleves som et deilig "spabad" og har blant annet innfelte hylleløsninger med integrert lys. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og speil med belysning på veggen over servanten. Det er badekar for ekstra velvære i tillegg til dusjplass med stor regndusj + hånddusj, samt vegghengt toalett. Det Bader har mekanisk avtrekk via en felles vifte. Det er en tilstrekkelig tilluft via luftespalten i underkant av dørbledet til baderomsdøren. Både bad og vaskerom er etablert/oppusset av Follo Byggeservice AS og dokumentasjon foreligger.

Vaskerom og Toalett | Praktisk

Vaskerommet er pent og praktisk innredet med benkeplate med sort servant og skuffer under, samt opplegg og plass til vaskemaskin under benkeplaten. Det er speil på veggen over servanten og vegghengt toalett. Vaskerommet har mekanisk avtrekk via en felles vifte.

Overflater:

Vegger: Malte slette overflater. Delvis flislagte og malte vegger på badet. Malte vegger på vaskerommet.

Tak: Malte slette overflater.

Gulv: Laminat. Flislagt gulv på bad og vaskerom.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra byggeår.

Det foreligger byggetegninger som er mottatt fra Bærum Kommune. Leilighetens planløsning har blitt vesentlig endret siden byggeåret og bruken av rommene er endret. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen. Badet har blitt utvidet og et vaskerom har blitt etablert. Tidligere spisestue/kjøkkenstue har blitt omgjort til et soverom(barnsov). Hovedsoverrommet har blitt utvidet og inkluderer i tillegg en garderobe. Det har ikke blitt søkt om bruksendring av arealet i leiligheten. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Peisovn i stuen. Varmekabler på bad og vaskerom.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i blokken og avtrekksventiler er montert på badet og vaskerommet.

Felles varmtvann.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207601985

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 8 392 514,00

Innfrielsesdato: 30.09.2037

Type rente: Flytende rente

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 8736426

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 347 124,- Som sekundærbolig Kr. 5 119 070,-

SAMEIE

Løkenhavna Boligsameie består av 75 seksjoner. Sameiere i Løkenhavna Boligsameie er medlem av Løkenhavna Huseierforening. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets arbeid i perioden 2023 - 2024:

- Renovering av 28 balkongdekker. Utførende firma var Thorendahl AS.
- Årlig service av brannvarslere med bytte av batteri ble utført av Norsk Brannvern i november 2023.
- IcopalTak AS. Vår-/høst service av takene.
- Løkenhavna Boligsameie byttet forsikringselskap fra Gjensidige Forsikring til Tryg Forsikring.
- Rens av friskluft ventilene fra leilighetene i underetasjen.
- Grov rens av fliser i inngang og trapperom.

Vedlikehold planlagt for 2024 og fremover:

- Nye varmt-vannsberedere. Det har vært flere lekkasjer i berederrommene de siste årene og styret har innhentet 3 tilbud på nye beredere med nye kobberrør. Sandvika Rørservice m/Paul Slåen har fått tilbudet og startet opp i 2024.

Større vedlikehold og rehabiliteringer som er gjennomført:

- 2019: Rehabilitering av terrasser
- 2018: Rehabilitering av tak. Ny taktekke på alle blokkene ved Icopal Tak. Prosjektledelse Prosjektforvaltning.
- 2017: Maling av blokkene
- 2014: Rehabilitering garasje. Utskifting av takplater, lysarmatur, maling og brannapparat. Nye garasjeporter og portåpnere.
- 2014: Utskifting brannvarslere og brannslukkingsutstyr i fellesarealer. Nye lysarmaturer i berederrom.
- 2012: Brannvern. Nye skumapparater til alle leiligheter.
- 2012: Skiftet ut alle vinduer og terrassedører.
- 2011-2014: Nye mekaniske avtrekksvifter på taket. Vask av endevegger på B1 til og med B4. Nye hovedstoppekraner i garasjetak. 5 års kontroll av alle avsug Power Clean. El.kontroll av hovedsikringskapene.
- 2010: Totalrenovering av inngangspartier.
- 2007-2008: Vedlikehold av det katodisk anlegg på alle fire blokkene. Brannetting av kabel - og ventilasjonsgjennomføringer. 12 nye dør pumper og fugging av A-60 ståldører i kjeller.
- 2006: Nytt Låssystem. Rens av kanal og viftesystem.
- 2005: Utskiftning av beredere.
- 2004: Utskiftning av armaturer.
- 2002 - 2003: Utskiftning av kledning på gavlvegg. Beising av gavlvegg.
- 2000: Takutbedring utført av Icopal AS.
- 1999: Rehabilitering av balkonger og terrasser.

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameiet.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men før større dyr anskaffes (hund, katt og lignende), må skriftlig søknad være godkjent av styret. Jfr. husordensreglene pkt. 7.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1980/2784-24/100 Best om garasje/parkering
06.02.1980

Overført fra: 3201-91/347/0/76

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 590 000,- (Prisantydning)

kr 111 722,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 701 722,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 167 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6

701 722,-))

kr 168 720,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 870 442,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 880 392,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.10 000)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Innhenting av servitutter (1 stk) (Kr.240)

Foto (Kr.4 500)

Tilstandsrapport (Kr.9 700)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)

Markedspakke 1 (Kr.17 900)

Oppgjør (Kr.5 500)

Overtagelse (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 701 722,-) (Kr.50 262,92)

Totalt kr. (Kr.116 097,92)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0590

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

































































10 16



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



























ALARM



























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com































Kolsås
Retning
Direction
Oslo





MENY

VINMONOPOLET

30%!
75%
KORT



Kolsås Senter

ARK
BOK
HANDEL

ÅPNINGSTIDER
MÅNDAG 10:00 - 18:00
TIRSDAG 10:00 - 18:00
ONSDAG 10:00 - 18:00
TORSDAG 10:00 - 18:00
FREDAG 10:00 - 18:00
LØRDAG 10:00 - 18:00
SØNDAG 10:00 - 18:00

TUNING
ODDSE KÉBAR



Kantarellgrenda 6
1. etasje



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

INFORMASJON & DOKUMENTER





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0590 (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3614986/25191026
Bestilling: C3 2024-10-25 (2) 13

Dato
25.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2784	100	6.2.1980	BEST OM GARASJE/PARKERING HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 BÆRUM	91	348	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

06.FEB80 02784

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring
til
herredsskriveren i Asker og Bærum.

Begjæringen gjelder oppdeling i selveierseksjoner av:

- A. Rødskrubbgrenda 2, 4 og 6, beliggende på gnr. 91, bnr. 347 i Bærum,
- B. Rødskrubbgrenda 1, 3 og 5, beliggende på gnr. 91, bnr. 348 i Bærum,
- C. Kantarellgrenda 2, 4 og 6, beliggende på gnr. 91, bnr. 349 i Bærum, og
- D. Kantarellgrenda 15, 17 og 19, beliggende på gnr. 91, bnr. 350 i Bærum.

1. På eiendommene er oppført i alt 4 boligblokker med i alt 74 leiligheter, 1 hybelseksjon og 4 garasjer. Hver av boligblokkene har garasjer i underetasjene.

Eiendommene begjæres oppdelt i 79 selveierseksjoner.

2. Hver leilighetsseksjon består av en ideell andel av eiendommene tilsvarende 1/108. Til hver seksjon hører bruks- og disposisjonsrett til den leilighet som i henhold til vedlagte fordelingsliste er tillagt seksjonen.

Hybelseksjonen består av en ideell andel av eiendommene tilsvarende 2/108 og dessuten av bruks- og disposisjonsretten til selve hybelseksjonen.

De 4 garasjeeksjonene består av ideelle andeler av eiendommene tilsvarende h.h.v. 8/108, 12/108, 6/108 og 6/108, jfr. vedlagte fordelingsliste, samt disposisjonsretten til garasjearealene. I disposisjonsretten gjøres den begrensning at det til hver leilighet/bolig i felt TR 3 i Løkenlia/Løkenhavna hører bruksrett til 1 garasjeplass.

3. Boligsameiet er under stiftelse. Sameiets fellesutgifter skal fordeles på den enkelte seksjon i samsvar med sameiets vedtekter.

Oslo, den 1980.

Lövenskiöld-Wækerö A/S

Håkon Bolstad

- Vedlegg: 1. Fordelingsliste med tinglysingsgjenpart.
2. Situasjonsplan med tinglysingsgjenpart.
3. Snitt langfasader med tinglysingsgjenpart.

Seksj.- nr.	Adresse	Btg.	Areal		Antall rom	Samei- brøk
			Brutto m ²	Leiear. m ²		
1	Rødskrubbgrenda 2	u.	90	83	2	1/108
2	" 2	u.	122	114	4	1/108
3	" 2	1.	107	101	3	1/108
4	" 2	1.	114	108	4	1/108
5	" 2	2.	106	99	4	1/108
6	" 2	2.	106	99	4	1/108
7	Rødskrubbgrenda 4	u.	90	83	2	1/108
8	" 4	u.	90	83	2	1/108
9	" 4	1.	107	101	3	1/108
10	" 4	1.	114	108	4	1/108
11	" 4	2.	106	99	4	1/108
12	" 4	2.	106	99	4	1/108
13	Rødskrubbgrenda 6	u.	122	114	4	1/108
14	" 6	u.	90	83	2	1/108
15	" 6	1.	114	108	4	1/108
16	" 6	1.	107	101	3	1/108
17	" 6	2.	106	99	4	1/108
18	" 6	2.	106	99	4	1/108
19	Rødskrubbgrenda 1	u.	122	114	4	1/108
20	" 1	u.	90	83	2	1/108
21	" 1	1.	114	108	4	1/108
22	" 1	1.	107	101	3	1/108
23	" 1	2.	106	99	4	1/108
24	" 1	2.	106	99	4	1/108
25	Rødskrubbgrenda 3	u.	90	83	2	1/108
26	" 3	u.	90	83	2	1/108
27	" 3	1.	107	101	3	1/108
28	" 3	1.	114	108	4	1/108
29	" 3	2.	106	99	4	1/108
30	" 3	2.	106	99	4	1/108
31	" 3	3.	106	99	4	1/108
32	" 3	3.	106	99	4	1/108
33	Rødskrubbgrenda 5	u.	90	83	2	1/108
34	" 5	u.	122	114	4	1/108
35	" 5	1.	107	101	3	1/108
36	" 5	1.	114	108	4	1/108
37	" 5	2.	106	99	4	1/108
38	" 5	2.	106	99	4	1/108
39	" 5	3.	106	99	4	1/108
40	" 5	3.	106	99	4	1/108

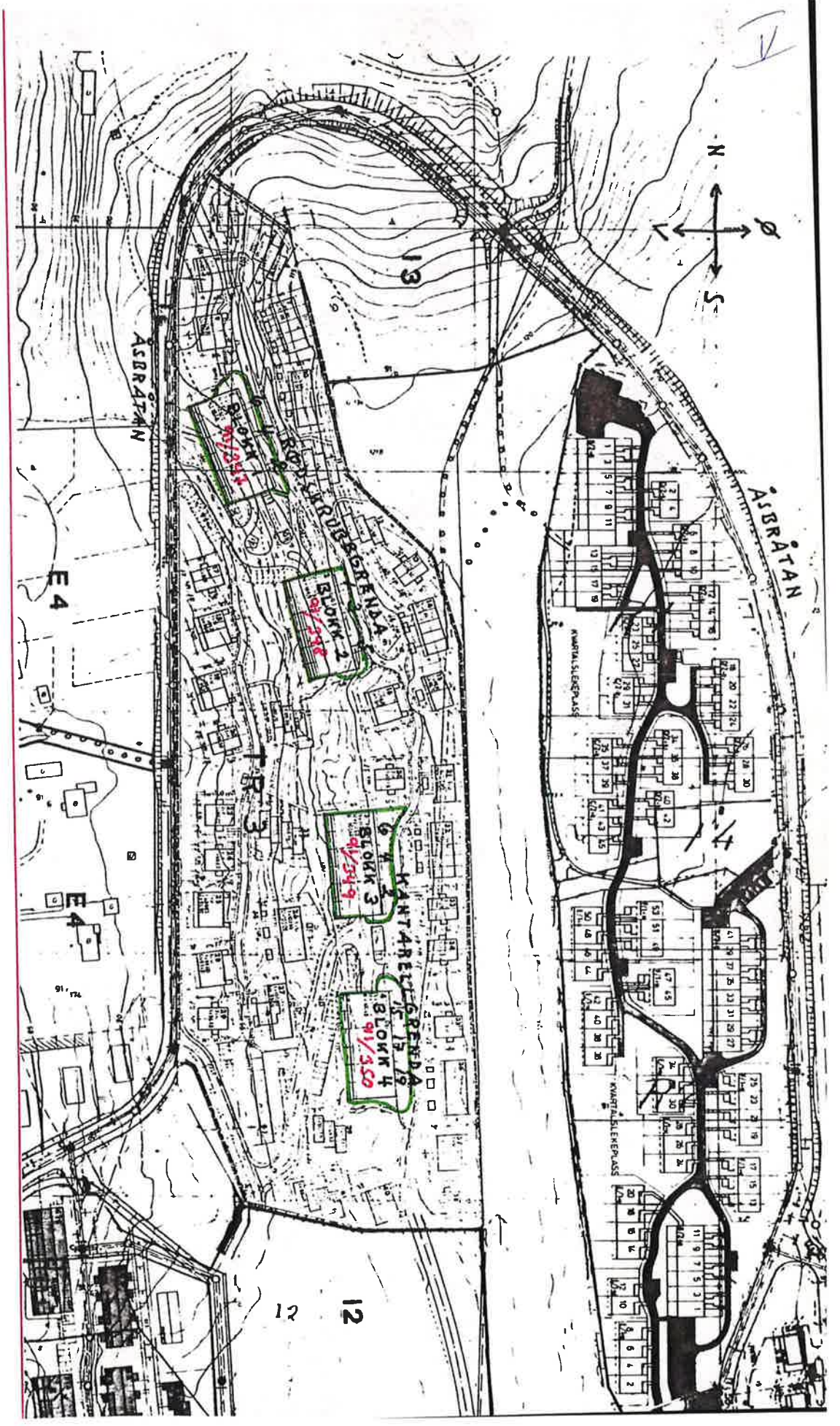
Seksj.- nr.	Adresse	Etg.	Brutto m ²	Leiear. m ²	Antall rom	Same- brøk	
41	Kantarellgrenda	2	u.	90	83	2	1/108
42	"	2	u.	122	114	4	1/108
43	"	2	1.	107	101	3	1/108
44	"	2	1.	114	108	4	1/108
45	"	2	2.	106	99	4	1/108
46	"	2	2.	106	99	4	1/108
47	Kantarellgrenda	4	u.	90	83	2	1/108
48	"	4	u.	90	83	2	1/108
49	"	4	1.	107	101	3	1/108
50	"	4	1.	114	108	4	1/108
51	"	4	2.	106	99	4	1/108
52	"	4	2.	106	99	4	1/108
53	Kantarellgrenda	6	u.	122	114	4	1/108
54	"	6	u.	90	83	2	1/108
55	"	6	1.	114	108	4	1/108
56	"	6	1.	107	101	3	1/108
57	"	6	2.	106	99	4	1/108
58	"	6	2.	106	99	4	1/108
59	Kantarellgrenda	15	u.	122	114	4	1/108
60	"	15	u.	90	83	2	1/108
61	"	15	1.	114	108	4	1/108
62	"	15	1.	107	101	3	1/108
63	"	15	2.	106	99	4	1/108
64	"	15	2.	106	99	4	1/108
65	Kantarellgrenda	17	u.	90	83	2	1/108
66	"	17	u.	90	83	2	1/108
67	"	17	1.	107	101	3	1/108
68	"	17	1.	114	108	4	1/108
69	"	17	2.	106	99	4	1/108
70	"	17	2.	106	99	4	1/108
71	Kantarellgrenda	19	u.	212	174 (Hybler)		2/108
72	"	19	1.	107	101	3	1/108
73	"	19	1.	114	108	4	1/108
74	"	19	2.	106	99	4	1/108
75	"	19	2.	106	99	4	1/108
76	Rødskrubbgrenda 2, 4 og 6		Gar.				8/108
77	Rødskrubbgrenda 1, 3 og 5		Gar.				12/108
78	Kantarellgrenda 2, 4 og 6		Gar.				6/108
79	Kantarellgrenda 15, 17 og 19		Gar.				6/108

TV

OVERSIKT SELVEIERSEKSJONER.

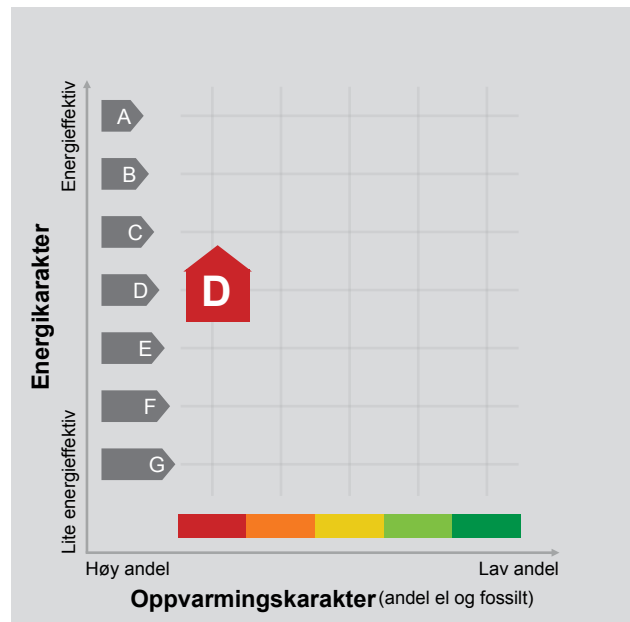
	17	18	11	12	5	6	
NORD ←	15	16	9	10	3	4	
	13	14	7	8	1	2	→
	76		garasje	76	76		
	BLOKK 1, RØDISRUBBEGRENDA 2, 4 og 6					garasje	
			31	32	39	40	
	23	24	29	30	37	38	
NORD ←	21	22	27	28	35	36	→ S
	19	20	25	26	33	34	
	17		garasje	77		77	
	BLOKK 2, RØDISRUBBEGRENDA 1, 3 og 5					garasje	
	57	58	51	52	45	46	
NORD ←	55	56	49	50	43	44	→ SYD
	53	54	47	48	41	42	
	78		garasje	78	78		
	BLOKK 3, KANTARELLGRENDA 2, 4 og 6						
	63	64	69	70	74	75	
NORD ←	61	62	67	68	72	73	→ SYD
	59	60	65	66	71	71	
	79		garasje	79	79		
	BLOKK 4, KANTARELLGRENDA 15, 17 og 19						

ALLE LENGDESNIITT
SETT FRA VEST.



ENERGIATTEST

Adresse	Kantarellgrenda 6
Postnummer	1352
Sted	KOLSÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	347
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16138614
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43266
Dato	25.10.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1980

Bygningsmateriale:

BRA: 101

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kantarellgrenda 6	16138614	H0101	56	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	101 m ²
Totalt BRA	101 m ²
Oppvarmet luftvolum	242 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	204,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,25 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.7.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	43,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 398 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	132,65 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 710 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	132,65 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 398 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 398 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 398 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

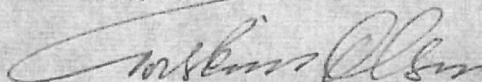
Journalnr. 682-78

FERDIGATTESTAdresse: Kantarellgrenda 2,4, og 6Gnr.: 91 Bnr.: 349 Tomt nr.: 3Ferdigbesiktigelse avholdt: 11. juni 1982Arbeidets art: Boligbygg m/garasjer (16 leiligheter)Byggherre: Løvenskiold-Vakerø A/SAnmelder: Selvaag-ByggAnsvarshavende Ing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 14.6.1982

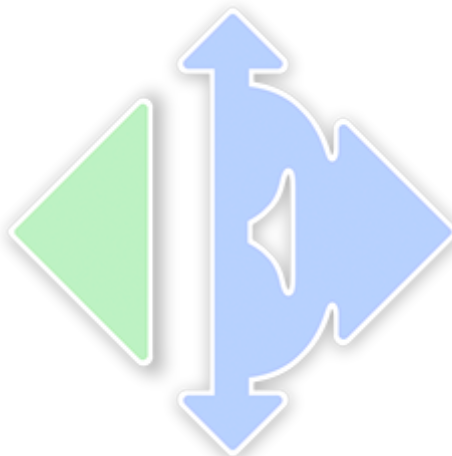
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

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



Leilighet
Kantarellgrenda 6
1352 Kolsås



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

6	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefthing

Dato: 09/11/2024

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:91, Bnr: 347
Hjemmelshaver:	Nauman Mohammad Aslam
Seksjonsnummer:	56
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1982
Tomt:	4797 m ²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nauman Mohammad Aslam
Befaringsdato:	08.11.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med variert blokk-og rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode. Tomten er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser. Adkomst til garasjen via utvendig trapp.

OM BYGGEMETODEN:

Terrasseblokk over 4 etasjer + garasje/kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein og kledd med panel. Vinduer med 2-lags glass fra 2012. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten ble pusset opp i 2024 og har ikke vært bebodd siden ferdigstillelsen. Overflatene fremstår dermed uten bruksslitasje og har ingen særlige bemerkninger, foruten noen skjevheter i konstruksjonen.

Badet og vaskerommet ble pusset opp i 2024 og har enkelte bemerkninger på utførelse, men ingen av vesentlig grad.

Dokumentasjon/sjekkliste for membranene foreligger.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,40 m.

Port-telefon.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet og på vaskerommet.

Vedovn i stuen.

Stoppekraner er montert på badet og sekundære stoppekraner i fordelerskapet på vaskerommet.

Automatiske sikringer.

Felles varmtvann.

DOKUMENTKONTROLL:

www.propcloud.no

www.baerum.kommune.no

Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt/fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Delvis flislagte og malte vegger på badet. Malte vegger på vaskerommet.

Tak: Malte slette overflater.

Gulv: Laminat. Flislagt gulv på bad og vaskerom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2012: Nye vinduer og balkong-/terrassedører.

2024: Badet og vaskerommet ble pusset opp med blant annet nye sluk, membraner og overflater.

2024: Nytt rør-i-røranlegg i leiligheten.

2024: Ny kjøkkeninnredning.

2024: Oppgradert el-anlegg, se samsvarserklæring for utfyllende informasjon.

2024: Leilighetens overflater ble oppgradert, inkludert ny planløsning.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U. Etasje	0	6	0	0	0	0
I. Etasje	104	2	0	31	104	0
SUM BYGNING	104	8	0	31	104	0
SUM BRA	112					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang/entré, garderobe og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
 Utvendig bod på balkong.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
 Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 6,1 kvm.
 Utvendig bod på balkong: 2,1 kvm.
 Platting: 18,5 kvm.
 Balkong: 12,7 km.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i et felles lukket garasjeanlegg i kjelleren, i følge hjemmelshaver. Mulighet for lader til el-bil, kontakt styret eller megler for mer informasjon.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten har nettopp blitt pusset opp og har enda ikke vært bebodd siden ferdigstillelsen i november 2024. Leiligheten har blitt stilet i forbindelse med salget av leiligheten og større møblement som f eks senger, sofaer og garderober kan skjule feil og mangler.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten opptil:

- 20 mm internt i stuen og på kjøkkenet, hvor etasjeskilleren henger mot midten av leiligheten.
- 10 mm internt på hovedsoverommet og garderobe.
- mindre enn 5 mm på barnesov.
- mindre enn 5 mm i gangen/entré.

TG 2 settes da avvikene i stuen og kjøkkenet overstiger toleransekravet på 15 mm i NS3600.

Utbedring av avviket kan utføres ved å avrette gulvet med avrettingsmasse.

Vedovn i stuen, montert i 2024. Sotluke montert i pipeløpet. Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser i pipeløpet. Avstand til brennbart anses som tilstrekkelig på befaringdatoen. En glassplate er montert på gulvet foran ildstedet.

TG 1 settes. Ingen synlige avvik inne i leiligheten. Jevnlig rens av sotluken anbefales.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nauman Mohammad Aslam

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

09/11/2024



Ole Herman Krefting

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet ble pusset opp i 2024 og består av flislagt dusjsone og resterende flater er malt med våtromsmaling. Selger opplyser at badets vegger er kledd med Duri våtromsplater, som er sparklet og malt. Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Det er en tilstrekkelig tilluft via luftespalten i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble påvist mindre tegn til bom i flis ved dusjen, men ingen sprekkdannelser i tilstøtende fuger, vedheften anses dermed som tilstrekkelig. Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100 + oppkant. Fallet på resterende gulv har et fall i retning av dusjen, men er mindre enn 1:100. Det er etablert en 15 mm membranoppkant i underkant av dørterskelen ved baderomsdøren og fallet anses dermed som tilstrekkelig iht TEK-17.

Merknader:

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Rennesluk med tilhørende vannlås fra 2024. Synlig klemring i sluket. Membranen er skjult av konstruksjonen, men kan konstateres ved bruk av fremviste sjekklister og øvrig dokumentasjon. Hulltagning ble ikke utført da badet er nytt og ubrukt. Hulltagning vil dermed ikke ha noen hensikt da konstruksjonen ikke har vært belastet med fukt. Fuktsøk ble utført rundt rørgjennomføringer og øvrige flater uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

1.2 Vaskerom

TG 0 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 2024 med malte slette overflater. Det ble ikke påvist særlige sprekke-dannelser eller unormale skader på overflatene.

Mekanisk avtrekk via en felles vifte. Tilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene eller bom i flis.

Fallforholdet ble målt til 1:100 på store deler av gulvet, men ikke fra vaskemaskinen og mot sluket hvor fallforholdet er slakere enn dette. Det er etablert en membranoppkant på 15 mm ved dørterskelen og fallet anses dermed tilstrekkelig iht TEK-17. Lekkasjevann vil ledes til sluket iht funksjonskrav i TEK-17.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er 25 mm.

Merknader:

TG 0 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2024 med tilhørende vannlås. Det ble observert en membran og klemring i sluket. Dokumentasjon for utførelse foreligger.

Hulltagning ble ikke utført da våtrommet er ubrukt og en hulltagning vil dermed ikke ha noen verdi for påvisning av fukt eller fuktskader. Fuktsøk ble utført rundt rørgjennomføringer og øvrige flater uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 2024
- Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
- Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
- Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2024 med laminerte benkeplater, slette fronter og malt backsplash. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilatoren er nedfelt i platetoppen og montert med kullfilter. Integreerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Leiligheten har ikke vært bebodd siden oppussingen var ferdigstilt og kjøkkenet er dermed tilnærmet ubrukt og fremstår generelt uten skader.

Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600 da matos etc ikke trekkes ut av leiligheten.

3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Leiligheten ble pusset opp i 2024 og har ikke vært bebodd siden oppussingen ble ferdig. Overflatene fremstår uten særlig slitasje og har ingen bemerkninger mtp unormal bruksslitasje. Innvendige dører fra 2024.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2012. Vinduet på soverommet ved stuen subber mot karm og kan trenge en justering.

Balkong-/terrassedører med 2-lags glass fra 2012. Inngangsdør med B-30/40db brann- og lydklassifisering.

Ytterdørene og vinduene går for det meste fint mot karmen og er lette å åpne og lukke.

Inngangsdøren er antatt original fra byggeåret og har sådan passert forventet levetid.

TG 1 settes da inngangsdøren har normal slitasje og funksjon. Inngangsdøren er skjermet fra vær, noe som vil bidra til å øke levetiden gitt normal bruk og vedlikehold.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Blomsterkassen som benyttes som et rekkverk har en tilstrekkelig utforming da det er mindre enn 3 meter ned til underliggende balkong/terrasse og størrelsen er tilstrekkelig.

Balkongen har et fall i retning av rennen ved blomsterkassen. Overflate av epoxy med normal slitasje.

Platting med adkomst fra hovedsoverommet, montert opp i 2024. Platting av impregnerte terrassebord med normal slitasje med hensyn til alderen.

Merknader: Åpningen mellom blomsterkassen og underliggende balkongdekke har blitt blendet av med et panelbord og dette bordet må ikke fjernes.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten baseres på rør-i-rør(PEX) fra 2024. Et fordelerskap er montert på vaskerommet med tilhørende fordelerstammer og sekundære stoppekraner. Hovedstoppekranene er montert på badet via en inspeksjonsluke. Alle kranene med tilstrekkelig funksjon ved test.
Et overløp er montert i fordelerskapet og lekkasjevann ledes ut på vaskerommet via en siklemikk(hvitt deksel).

Avløpene i blokken består av plast/PVC fra byggeåret og er skjult i rørgater. Rørføringen til sluket på vaskerommet ble lagt opp i 2024. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengte toaletter med innebygde sisternen på begge våtrom. Drensspalte er etablert i underkant av toalettskålene for synliggjøring av lekkasjevann.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i blokken og avtrekksventiler er montert på badet og vaskerommet. Avtrekk ble påvist ved papirtest. Friskluftsventiler er montert i enkelte yttervegger og i vinduskarmene, disse bør stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft.
Ventilator med kullfilter er montert på kjøkkenet og denne holder isolert sett TG 2 iht NS3600.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024 og samsvarserklæring foreligger. Det henvises til samsvarserklæringen med tilhørende dokumentasjon for utfyllende informasjon om hva som er utført i leiligheten. Automatiske sikringer med jordfeilautomater og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten hos www.baerum.kommune.no. Leilighetens planløsning har blitt vesentlig endret siden byggeåret og bruken av rommene er endret.

Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen. Badet har blitt utvidet og et vaskerom har blitt etablert. Tidligere spisestue/kjøkkenstue har blitt omgjort til et soverom(barnsov). Hovedsoverommet har blitt utvidet og inkluderer i tillegg en garderobe.

Henviser til de originale byggetegningene for mer utfyllende informasjon. Det har ikke blitt søkt om bruksendring av arealet i leiligheten.

Det ble fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen fra 2024. Oppdragsgiver opplyser at blant annet maling og legging av gulv er utført på egeninnsats. Henviser forøvrig til egenerklæringsskjemaet og tilgjengelig dokumentasjon for utfyllende informasjon om utførte arbeider.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240590		
Adresse	Kantarellgrenda 6				
Postnr.	1352	Sted	Kolsås		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	vet ikke		Polise/avtalenr	vet ikke	
Selger 1 Fornavn	Nauman Mohammad	Etternavn	Aslam		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Vet ikke Kommentar**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Follo byggeservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt hoved bad og nytt vaskerom, flyttet kjøkken til åpen stueløsning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Follo byggeservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av leilighet. Nytt bad, nytt vaskerom og nytt kjøkken.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Vet ikke Kommentar**2.3 Er arbeidet byggemeldt?** Nei Ja Vet ikke Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Vet ikke Kommentar**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei Ja Vet ikke Kommentar**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?** Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 07/11/2024 15:44:51 (EES-versjon: 2)

Sandvika Eiendomsmegling AS
EIE Sandvika v/Charlotte Gjeffe
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA
E-post: WM264_3001534@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3001534/36-24-0590 kantarellgrenda 6 .

Vår ref.: 1234-1-56

Dato: 24.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Løkenhavna Boligsameie
Organisasjonsnr: 975564428
Seksjonseier: Aslam, Nauman Mohammad
Medeier:
Leilighetsnummer: 56
Adresse: Kantarellgrenda 6, 1352 KOLSÅS
Seksjonsnummer: 56
Gnr. 0
Bnr. 0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8736426.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selvfølgelig! Her er hvert avsnitt omgjort til et punkt med setninger:
- Dyrehold er tillatt, men før større dyr anskaffes (hund, katt og lignende), må skriftlig søknad være godkjent av styret. Jfr. husordensreglene pkt. 7.
- Sameiere i Løkenhavna Boligsameie er medlem av Løkenhavna Huseierforening. Innkalling og protokoll fra siste årsmøte fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Det medfølger en garasje med hver boligseksjon. Garasjeanlegget eies og administreres av Løkenhavna Huseierforening.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207601985
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	8 392 514,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 153,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	358,00	
Garasje	276,00	
Huseierfor	524,00	
Kabel-tv/internett	489,00	
Felleskostnader	3 506,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	943,-
Fradragsberettigede kostnader:	7.662,-
Annen formue:	39.775,-
Gjeld:	115.466,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207601985
Restsaldo:	111 722,08
Kapitalkostnader:	1 114,70

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 722,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim pr. e-post: robin.horgheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Eva Simonsen Rønning, e-post: lokenhavna@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: lokenhavna@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1234

Løkenhavna Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Løkenhavna Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Hammerbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utendørs belysning
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkenhavna Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Horgheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Horgheim foreslått. Protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et negativt årsresultat på kr - 371 717.

Styrets innstilling

Årsaken er en stadig stigende rente i 2023. Ca 400 000 mer i renteutgifter.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1234 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret økes med kr 9 000 fra kr 130 000 til kr 139 000 fom 2023 og blir utbetalt i 2024.

Styrets innstilling

Styret begrunner dette med alle oppgavene styret er pålagt i tillegg til de arbeidsoppgavene styret selv har planlagt.

I tillegg ble renoveringen av balkongene mer omfattende og varte 10 uker lengre enn først antatt. Det er 4 år siden honoraret ble øket.

Forslag til vedtak

Styre honoraret for 2023 settes til kr 139 000 og blir utbetalt i 2024.

Sak 7

Utendørs belysning

Forslag fremmet av:

Linda Scott, Rødskrubbgrenda 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utebelysning bidrar til å skape god, trivelig stemning. For barn og noen voksne er lys også en enkel måte å skape en magisk atmosfære på.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret ønsker å opprettholde vedtaket fra 2022: "Fra slutten av november og til ut januar. Ikke fargete og blinkende lys." Vedtatt med: 7 stemmer for, 4 stemmer mot og 1 stemme blank.

I tillegg henviser styret til Eierseksjonsloven §25:

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

Forslag til vedtak

Fjerne siste kapittel i punkt 7, Utendørs belysning: Fra slutten av november til slutten av januar. Ikke fargete og blinkende lys.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det er vanskelig å rekruttere medlemmer til styret. Styremedlem Wencke Kristiansen fortsetter 1 år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Wencke Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Rønning
- Kirsten Winnæss

Det er vanskelig å finne medlemmer til styrevern

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eva Simonsen Rønning	Kantarellgrenda 19
Styremedlem	Per Albert Bjørseth	Kantarellgrenda 4
Styremedlem	Wencke Kristiansen	Rødskrubbgrenda 2
Varamedlem	Bjørn Rønning	Kantarellgrenda 19
Varamedlem	Kirsten Winnæss	Kantarellgrenda 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lokenhavna@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løkenhavna Boligsameie

Sameiet består av 75 seksjoner.

Løkenhavna Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975564428, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
91 347

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Løkenhavna Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden 2023 – 2024.

Det er avholdt 6 styremøter og en del e-korrespondanse i perioden 14. feb.- 23.nov.

1. Avhending av Telenor utstyr.

Styret samlet inn og fikk returnert alle demonterte dekodere og annet utstyr som tilhørte Telenor.

2. Renovering av 28 balkongdekker.

Stillaser ble satt opp tirsdag 30. mai og oppstart på B1, RG 2-4-6 var 5. juni.

Utførende arbeid ihht tilbudet:

«Underside balkongdekker slipes lett over. Dekker slipes til fast underlag. Deretter belegges gulv med polyuretan belegg, som på terrassesiden. Undersiden males med karboniserings bremsende maling.

Arbeidet ble mer omfattende enn først antatt. Etter vask ble det oppdaget betongskader, samt svært grove overflater. I tillegg var det i de fleste balkongtak montert et PDR-titanbånd (for katodisk anlegg) som måtte slipes bort. Det katodiske anlegget er ikke lenger i bruk og titanbåndet ruster og medfører avflassing av malingen.

Mellom husveggen og betongdekket ble det lagt en silikonstreng for å hindre drypp ned til etasjen under. Nye dryppneser i plast ble montert på 1. etg. B1, B3, B4 og 1.- og 2. etg. B2.

I tillegg ble alle fronter på balkongene og stakittgjerdene malt.

Ferdig befaring og overlevering 14.oktober.

Styret mottok svært få klager på utført arbeid. De fleste tilbakemeldingene var pga mer ansamling av vann på balkongdekke. Dette skyldes tett betongdekke og svank av balkongen, især på endene av blokkene.

Rengjøringen i inngangspartiene og ved blokkene kunne vært unnagjort etter hvert som blokkene var ferdige, så takk til alle beboerne for Deres tålmodighet.

Pga av lav utetemperatur (oktober) gjenstår 3 mangler som vil bli tatt til våren 2024.

Utførende firma var Thorendahl AS og anleggsleder var Kjell Ingebrigtsen.

Oslo Stillasefirma hadde stillasene.

Tilbudet var på 750 000 inkl mva. Slutfaktura, alt inkluder, ble 1 400 000 inkl mva.

3. Norsk Brannvern.

Årlig service av brannvarslere med bytte av batteri ble utført av Norsk Brannvern 27.-28. og 30. november.

Rapport tilbake:

Antall besøkte boenheter var 67 av 75. 22 boenheter av de besøkte, hadde utgåtte eller feilplasserte røykvarslere i henhold til minstekravet, ifølge brannforskriften.

En årsak til et så høyt antall, var at mange ikke var klar over at røykvarslere har en utløpsdato. De fleste beboerne har nå byttet røykvarslere,

4. IcopalTak AS. Vår-/høst service av takene, 24. mai og 12.oktober.

5. Bytte av forsikringsselskap.

Løkenhavna Boligsameie byttet forsikringselskap fra Gjensidige Forsikring til Tryg Forsikring. Sameiet er forsikret hos Tryg Forsikring fra 01.01.2024 med avtalenummer 8736426.

Dette gir en besparelse i årspremie på ca 90 000 kr.

Standard egenandel er kr 6 000 og kr 10 000 ved vannskade.

6. Vannlekkasjer

Det har vært mange vannlekkasjer i berederrommene i 2023, så styret ser frem til nye beredere i 2024.

Vedlikehold planlagt for 2024.

- **Rens av frisklufts ventilene fra leilighetene i underetasjen.**

Frisklufts ventiler til/fra leilighetene i underetasjen vil bli rensset i uke 12.

Arbeidet blir utført av Aktiv Ventilasjon AS i tiden 18.- 23. mars.

- **Grov rens av fliser i inngang og trapperom**

Aktiv Renhold vil utføre grov rens av fliser og fuger samt støvsuge murvegg og område rundt takluker i inngang og trapperom.

Det er 10 år siden det ble lagt fliser og det trengs en ordentlig rengjøring.

Kostnad ca kr 25 000.

Dette er utsatt fra planlagt vedlikehold i 2023 pga. sameiets økonomi.

- **Nye varmt-vanns beredere**

Ifølge sameiets Vedlikeholdsplanen skal alle berederne byttes i 2026. Det har vært mange lekkasjer i berederrommene de siste årene og styret har innhentet 3 tilbud på nye beredere med nye kobberør.

Sandvika Rørservice m/Paul Slåen har fått tilbudet og vil starte opp etter fellesferien.

2 av 4 berederrom vil bli tatt i år. B2 og B4 vil bli prioritert, det er der de fleste lekkasjene har vært.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader tilknyttet renovering av balkonger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.189.545.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700.000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av enkelte varmtvannsberedere.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkenhavna Boligsameie.

Lån

Løkenhavna Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,3 % økning for linje på felleskostnadsfaktura med tittel «vedlikehold» og en økning på kr 50,- per seksjon for kontingent til Huseierforeningen.

Ovennevnte økninger trådte i kraft fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 564 428, KUNDENR. 1234

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 485 480	4 351 416	4 486 000	4 650 000
Andre inntekter	3	5 565	111 174	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 491 045	4 462 590	4 486 000	4 650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 929	-18 576	-20 330	-20 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-5 267	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 605	-12 006	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-55 990	-53 835	-56 600	-59 500
Konsulenthonorar	7	-39 317	-16 448	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 541 301	-276 827	-936 000	-842 000
Forsikringer		-333 664	-316 857	-349 000	-411 500
Kommunale avgifter	9	-651 721	-643 269	-735 000	-717 500
Kostnader sameie	17	-739 245	-659 627	-717 000	-717 000
Energi/fyring		-260 260	-342 282	-415 000	-415 000
TV-anlegg/bredbånd		-447 854	-431 847	-440 100	-450 000
Andre driftskostnader	10	-121 752	-110 341	-108 500	-143 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 357 903	-3 011 914	-3 935 530	-3 934 330
DRIFTSRESULTAT		133 142	1 450 676	550 470	715 670
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 823	52 377	0	0
Finanskostnader	12	-575 681	-422 517	-156 000	-613 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-504 859	-370 140	-156 000	-613 000
ÅRSRESULTAT		-371 717	1 080 536	394 470	102 670
Overføringer:					
Udekket tap		-371 717	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 080 536		

LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 564 428, KUNDENR. 1234

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	1 649 002	1 669 541
Andre varige driftsmidler	13	10 533	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 659 535	1 669 541
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		458	387
Kundefordringer		40 360	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	36 676
Driftskonto OBOS-banken		1 370 047	1 301 342
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	366
Sparekonto OBOS-banken		786 738	766 028
SUM OMLØPSMIDLER		2 197 603	2 104 799
SUM EIENDELER		3 857 138	3 774 340
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 741 449	-5 369 732
SUM EGENKAPITAL		-5 741 449	-5 369 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 674 006	9 058 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 674 006	9 058 018
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 464	19 854
Leverandørgjeld		778 005	62 794
Skyldige offentlige avgifter	16	741	612
Påløpte renter		54 939	2 780
Påløpte avdrag		31 450	0
Påløpte kostnader		33 982	0
Annen kortsiktig gjeld		0	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		924 581	86 054

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

3 857 138 3 774 340

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	140 461	176 549

Bærum, 07.03.2024

Styret i Løkenhavna Boligsameie

Eva Simonsen Rønning /s/

Per Albert Bjørseth /s/

Wencke Kristiansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 059 076
Kabel-TV	440 100
Huseierforening	426 600
Vedlikehold	311 304
Garasje	248 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 485 480

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning	4 375
Gjensidige	500
Regnskapskorrigeringer	2
Nøkler	688
SUM ANDRE INNETEKTER	5 565

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 248
Naturalytelser speilkonto	4 248
Arbeidsgiveravgift	-18 929
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 929

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 191, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 605.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 742
Prosjekt forvaltning AS	-26 575
SUM KONSULENTHONORAR	-39 317

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 407 644
Drift/vedlikehold VVS	-52 643
Drift/vedlikehold elektro	-32 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 615
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 541 301

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-318 560
Renovasjonsavgift	-333 161
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-651 721

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-7 772
Renhold ved firmaer	-84 885
Andre fremmede tjenester	-2 595
Trykksaker	-1 336
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 191
Andre kontorkostnader	-9 601
Telefon/bredbånd	-4 248
Porto	-3 060
Bank- og kortgebyr	-3 453
Velferdskostnader	-1 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 752

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 626
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 710
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	826
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 555
Andre renteinntekter	4 106
SUM FINANSINTEKTER	70 823

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-570 281
Andre rentekostnader	-5 400
SUM FINANSKOSTNADER	-575 681

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk		
Tilgang 2023	15 800	
Avskrevet i år	-5 267	
		10 533
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 533

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 267
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-6 878 000	
Nedbetalt tidligere	-2 180 018	
Nedbetalt i år	384 012	
		-8 674 006
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 674 006

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-443
Skyldig arbeidsgiveravgift	-298
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-741

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 38,86% av Løkenhavna Huseierforening.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkenhavna Huseierforening Huseierforening som utgjør kr .

Huseierforening som utgjør kr 140 461

Selskapets andel i Løkenhavna Huseierforening vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Løkenhavna Huseierforening er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8736426. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Når sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Rehabilitering terrasser	Leverandør Thorendahl
2018 - 2018	Rehabilitering tak.	Ny taktekke på alle blokkene ved Icopal Tak. Prosjektledelse Prosjektforvaltning.
2017 - 2017	Maling av blokkene	
2014 - 2014	Rehabilitering Garasjer	- Utskifting av takplater, lysarmatur, maling og brannapparat - Nye garasjeporter og portåpnere
2014 - 2014	Installering brann og elektro	- Utskifting brannvarsler og brannslukningsutstyr i fellesarealer - Nye lysarmaturer i berederrum
2012 - 2012	Brannvern	Nye skumapparater til alle leiligheter
2012 - 2012	Tilstand-og vedlikeholdsrap 2012-2022	
2012 - 2012	Vinduer og terrassedører	Skiftet ut alle vinduer og terrassedører
2011 - 2014	Vedlikehold VVS/el.anlegg/fasade	- Nye mekaniske avtrekksvifter på taket - Vask av endevegger på B1 til og med B4 - Nye hovedstoppekraner i garasjetak - 5 års kontroll av alle avsug Power Clean - El.kontroll av hovedsikringsskapene
2010	Totalreovering av inngangspartier	
2010	Nye postkasser og dørskilt	
2007 - 2008	Vedlikehold	1. Vedlikehold av det katodisk anlegg på alle fire blokkene. 2. Branntetting av kabel – og ventilasjonsgjennomføringer. 12 nye dør pumper og fugging av A-60 ståldører i kjeller.

		3. 12 nye PC Overlyskupler og 24 stk gassdempere. 4. Nye lokk til ventilasjonskassene på taket, totalt 9 stk.
2006	Nytt Låssystem	
2006	Rens av kanal og viftesystem	
2005	Utskiftning av beredere	
2004	Utskiftning av armaturer	
2002 - 2003	Utskiftning av kledning på gavlvegg	
2002 - 2003	Beising av gavlvegg	
2000	Takutbedring utført av Icopal AS	
1999	Rehabilitering av balkonger og terrasser	Katodisk koroosjonsbeskyttet armering

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 1234 Selskapsnavn: Løkenhavna Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie

Møtedato: 18.04.2024

Møtetidspunkt: 18:10

Møtested: Hammerbakken skole

Til stede: 18 seksjonseiere, 24 representert ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Eva Simonsen Rønning.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Inga Gullhav foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekket av egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 139 000.

Vedtak: Vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Utendørs belysning (endring av husordensregler)

Forslag fremmet av:

Linda Scott, Rødskrubbgrenda 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utebelysning bidrar til å skape god, trivelig stemning. For barn og noen voksne er lys også en enkel måte å skape en magisk atmosfære på.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret ønsker å opprettholde vedtaket fra 2022:

"Fra slutten av november og til ut januar. Ikke fargete og blinkende lys.

"Vedtatt med: 7 stemmer for, 4 stemmer mot og 1 stemme blank.

I tillegg henviser styret til Eierseksjonsloven §25:

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

Forslag til vedtak

Fjerne siste kapittel i punkt 7, Utendørs belysning: Fra slutten av november til slutten av januar. Ikke fargete og blinkende lys.

Vedtak: Forslaget falt.

12 stemmer for.

27 stemmer mot.

3 blanke stemmer.

8. Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styremedlem for 1 år.

Som styremedlem for 1 år, ble Wencke Kristiansen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Kimmy Benedicte Scott foreslått.

Vedtak: Kimmy Benedicte Scott ble valgt.

Valg av 2 varamedlem for 1 år.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Rønning foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kirsten Winnæss foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Wencke Kristiansen foreslått.

Vedtak: Bjørn Rønning og Wencke Kristiansen ble valgt.

Møtet ble hevet kl.: 19:27. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne

Navn: Inga Gullhav /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

<i>Styreleder: Eva Simonsen Rønning</i>	<i>2023-2025</i>
<i>Styremedlem: Per Albert Bjørseth</i>	<i>2023-2025</i>
<i>Styremedlem: Kimmy Benedicte Scott</i>	<i>2024-2025</i>
<i>Varamedlem: Bjørn Rønning</i>	<i>2024-2025</i>
<i>Varamedlem: Wencke Kristiansen</i>	<i>2024-2025</i>

VEDTEKTER

for

Løkenhavna Boligsameie org. nr. 975 564428

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

**Endret i ordinært sameiermøte 19.mars 2007
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.
Endret i ordinært sameiermøte 28. mars 2011
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.
Sist endret i ordinært sameiermøte 10. mars 2015
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.
Sist endret i ordinært sameiermøte 10. mars 2016
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.
Sist endre i ordinært årsmøte 20. mars 2019
I medhold til ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.
Sist endret i ordinært årsmøte 18. mai 2020
I medhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.**

INNHOLDSFORTEGELSE	SIDE
1: Innledende bestemmelser	2
2: Rettslig disposisjonsrett	2
3: Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	3
4: Sameiets parkeringsplasser	4
5: Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	4
6: Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
7: Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	7
8: Styret og dets vedtak	7
9: Årsmøtet	9
10: Foretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	12
11: Diverse opplysninger	12

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkenhavna Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Bærum kommunen, tinglyst 06.02.1980

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 76 boligseksjoner på eiendommen gnr. 91 bnr. 347 i Bærum kommune. Boligseksjonene er fordelt over 4 terrasseblokker.

Sameiet har til formål å ivareta eiernes felles interesser, i drift og administrasjon av eiendommen.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 1 bod i underetasjen
- 1 parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs),

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Boligsameiets felles utearealer er definert som grønt arealer foran blokkenes inngangssider fra yttervegg og frem til veien. Stikkveiene til inngangene er boligsameiets eiendom, men kommer inn under Løkenhavna Huseierforening I sitt vedlikeholdsansvar.

Løkenhavna Huseierforening I er ansvarlig for å forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.

Huseierforeningen forvalter også garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie og frittstående garasjeanlegg på Huseierforeningens eiendom.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i

sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Det gis ikke tillatelse til installasjoner av ildsted med røykutløp.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endre utvendig farge, og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til demontering/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 1. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Enerett til bruk

Seksjonsnummer 3,4,9,10,15,16 21,22,27,28,35,36,61,62,67,68,72,73 har midlertidig enerett til bruk av private hager foran seksjonene.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har egen parkeringsplass i garasjeanlegg i en av blokkene. Huseierforeningen forvalter garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie og frittstående garasjeanlegg på Huseierforeningens eiendom.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5 -1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper unødvendige eller urimelig ulemper som eksempel støy, lukt eller lignende.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- c) skap, benker, innvendige dører med karmen
- d) listverk, skillevegger, tapet
- e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- f) vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering pålegges den enkelte seksjonseier å påse at arbeidet utføres i hht gjeldende våtromsnorm (BVN). Kun håndverkere med våtromssertifikat skal benyttes. Innkassing av avløpsrør og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere eier fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse som ligger til bruksenheten.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(13) Vedlikehold av gjerder i 1. etg. som er oppsatt på boligsameiets felles grønt areal, dekkes ikke av sameiet. Seksjonseiere som har slike gjerder, er ansvarlig for å holde et vedlikehold i samsvar med hva som ellers gjøres på eiendommen.

(14) Felling av trær må bare finne sted etter at styret i Løkenhavna Huseierforening har gitt samtykke på forhånd.

5- 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk og økes i samme takt som felleskostnadene.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal sendes skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntil 5 styremedlemmer. Styreleder velges særskilt.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamenn velges for to år. Styremedlem og varamenn kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) Styret i Løkenhavna Boligsameie velger representant til styret i Løkenhavna Huseierforening.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne selv.

(2) Ved forsikringsdekkende skader og sameiets forsikring bruks belastes seksjonseier forsikringens egenandel, til den egenandelsats, gjeldende til enhver tid.

(3) Ved forsikringsdekkende skader og hærverk (politianmeldt) på fellesareal i sameiet dekker sameiet forsikringens egenandel.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer. **I Løkenhavna boligsameie gjelder dette bod i kjeller/underetg.**
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

LOKENHAVNA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 27.04.1999. Denne utgaven erstatter alle tidligere utgaver av husordensregler for Løkenhavna Boligsameie og Løkenhavna Huseierforening I.

Endret på: sameiermøte 28. mars 2011, 10. mars 2015, årsmøte 20. mars 2019, 03. juni 2021, 18. april 2023

Pkt. 1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Pkt. 2.

Styret kan gjennom rundskriv eller andre meldinger til beboerne foreta midlertidige endringer eller tilføyinger i husordensreglene. Dette må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte/årsmøtet.

Pkt. 3.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Pkt. 4.

Motorisert ferdsel på gangveiene er ikke tillatt. Det samme gjelder også unødvendig kjøring på veiene. Farten skal her holdes i gangfart. Farten i garasjene skal holdes under 15 km/t.

Parkering, herunder bilvask, er ikke tillatt på veier, gangveier og plener. Utvendig vask av bil i garasjene er ikke tillatt. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Det vises for øvrig til parkeringsskilt.

Løkenhavna Boligsameie

Pkt. 5. Kildesortering i Løkenhavna.

- Sjøppelcontainerne skal brukes KUN til restavfall, som skal pakkes inn slik at søppelet ikke faller ut. Dette for å begrense lukt og hindre at rotter får tilgang til avfallet.
- Matavfall pakkes i egne plastposer og kastes i brune matcontainere.
- Containerne for restavfall og matavfall tømmes pr. i dag 2 ganger i uken.
- Papp, papir og drikkekartonger skal legges i oransje sekker utdelt av kommunen og settes utenfor inngangspartiene ihht Bærum kommunens henteplan.
- Plastemballasje (rengjort) skal sorteres i egen pose for plast og settes utenfor inngangspartiene ihht Bærum kommunens henteplan.
- Papir- og plastsekker hentes hver 14. dag.
- Glass- og metallemballasje bringes av den enkelte til returpunkter. Kolsås, evt. Rykkinn.
- Farlig avfall, bilprodukter, batteri, småelektronikk, maling, møbler og større gjenstander leveres til Isi Gjenvinningsstasjon.

Pkt. 6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun toalettpapir kan kastes i toalettet.

Pkt. 7.

Det må ikke holdes dyr som er til ulempe for andre beboere. Dyr som lager støy må ikke etterlates alene. Før større dyr (hund, katt og lignende) anskaffes, skal skriftlig søknad være godkjent av styret. På uteområdene gjelder huseierforeningens regler.

Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette medfører sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til følgende tider:

- 07.00 - 20.00 på hverdager
 - 08.00- 18.00 på lørdager
 - Søndager og andre offentlige helligdager skal det ikke være støyende aktivitet.
- Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale, musikk på terrassene og balkongene, vil kunne forstyrre naboene.

Banking og risting av tepper fra terrasser og balkonger er forbudt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje maksimum 1 meter over gulv.

Det må utvises stor hensynsfullhet og forsiktighet ved grilling på terrasse og balkong. Det er ikke tillatt å benytte kullfyrte griller. Av hensyn til brannfaren anbefales det å ha vann tilgjengelig.

Det er ikke tillatt å røyke på egen terrasse eller balkong i tidsrommet kl 23:00-07:00.

Utendørs belysning: Fra slutten av november til ut januar. Ikke fargete og blinkende lys.

Løkenhavna Boligsameie

Pkt. 10.

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppganger og kjellerganger, med unntak av barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede på anviste plasser.

Beboerne plikter å holde oppgangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Pkt. 11.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, antenner, skilt eller andre utvendige innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Om kravet ikke etterkommes, kan nødvendige tiltak besørjes gjennomført for sameierens regning.

Pkt. 12.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Det er pga. av brannfare ikke tillatt å koble vifter til luftekanaler. Bare kaldt vann skal kobles til vaske- og oppvaskmaskiner.

Legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg i leilighetene må skje på en håndverksmessig måte (flytende) som ikke svekker trinnlydisolasjonen.

Pkt. 13.

På postkassen og som dørskilt skal det benyttes skilt ihht. Sameiets standard.

Dørskiltet skal monteres på murveggen ved døren og ikke på døren.

Skiltene kan bestilles på hos Trygge Rom, Bærumsveien 473 1351 Rud, som har mal på Sameiets skilter.

Pkt. 14.

Inngang og trapperom skal rengjøres 1 gang pr. uke i perioden 1/10 – 30/4 og hver 14. dag i perioden 1/5 – 30/9. Kjellerganger skal kostes og skrot skal fjernes ved de årlige dugnader.

Pkt. 15.

Vedlikehold av innvendige fellesarealer fastlegges og gjøres av den enkelte blokk i fellesskap.

Utelamper og lampe i inngangspartiet er boligsameiets ansvar.

Løkenhavna Boligsameie

VEDTEKTER

For

Løkenhavna Huseierforening I

Sist endret 10.mars 2015.

Sist endret 10.mars 2016

Sist endret 20.mars 2019

1.

Navn og eierforhold.

Løkenhavna Huseierforening I eier eiendommen gnr. 91 bnr. bnr 211 m/ påst. garasjeanl. i Bærum, samt garasjeseksjonen i Løkenhavna Boligsameie I. Eiere av rekkehus eller selveierseksjoner i felt TR 3 i Løkenhavna er medlemmer av foreningen.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

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

2.

Formål.

Huseierforeningens formål er:

- a) å vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
- b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie I, og frittstående garasjeanlegg på Huseierforeningens eiendom.

Huseierforeningens parkeringsplasser:

- c) Hver eierseksjon eller eier av tomannsbolig/rekkehus har egen parkeringsplass i garasjeanlegget i en av de 4 blokkene eller i frittstående garasjeanlegg. HF har i tillegg opparbeidet og merket gjeste p-plasser ute på fellesområdet.
- d) **Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider**
 - 1) Huseierforeningen har felles grunninfrastruktur for lading og strømavlesning til lading av ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Systemet er levert av Zaptec og installert i 2018.
 - 2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret KUN installere Zaptec da lader må være kompatibel med dette lade og avlesnings systemet. Kostnader for etablering av ladepunkt og vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier.

3) Løpende driftskostnader på Zaptec (bredbånd pr mnd. nettleie og strøm) deles av de som lader, fordelt etter hvor mye de lader (i kwh)

3. Fellesutgifter.

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

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

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

4. Medlemmenes plikter.

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

Rekkehuseierne plikter å holde sitt hus med boder forsvarlig forsikret. Brann- (fullverdi), vannledningsskade- og ansvarsforsikring må tegnes. Tilsvarende gjelder de enkelte boligsameier.

5. Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av garasjeplass til personer som ikke er medlem av huseierforeningen, før leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

6. Generalforsamling

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

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

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

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det senere settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

7. Styret.

Huseierforeningen ledets av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning, trer ut etter første driftsår. Minst en av styrmedlemmene skal være fra styret i Løkenhavna Boligsameie. Styret i Løkenhavna Boligsameie velger sin representant til styret i Løkenhavna Huseierforening. Varamedlemmer velges for ett år, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær. Bare medlemmer av huseierforeningen eller deres ektefeller kan velges som styremedlemmer.

8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når alle medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av husforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse for både fellesanleggene og garasjeanleggene.

9. Firmategning.

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

10.

Forretningsfører utfører den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører regnskap. Videre fremmer Forretningsfører overfor styret i huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

11. Pantesikkerhet.

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer.

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

13. Tvister.

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

14. Oppløsning.

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum Kommunes samtykke.

Velkommen til Løkenhavna Boligsameie!

Dette er en orientering til nye innflyttere i Løkenhavna.

I de tre grendene, Kantarell -, Rødskrubbb – og Morkelgrenda er det til sammen 192 husstander som er fordelt på tomannsboliger, rekkehus og 4 terrasseblokker. For lettere å kunne administrere ansvar og felleskostnader er det opprettet to selv - stendige foreninger med hvert sitt styre og regnskap.

1. Løkenhavna Boligsameie (LBS) og 2. Løkenhavna Huseierforening (HF)

1. Løkenhavna Boligsameie: Består av 4 terrasseblokker med totalt 75 sameiere.

Blokk 1 og 2 har adr.: Rødskrubbgrenda 2-4-6 og 1-3-5
Blokk 3 og 4 har adr.: Kantarellgrenda 2-4-6 og 15-17-19

Styret i LBS har ansvar for alt som vedrører terrasseblokkene, bortsett fra garasjene.

2. Løkenhavna Huseierforening: Består av alle rekkehusene og tomannsboligene.

Styret i HF har ansvaret for alle garasjene og de to søppel rommene, våre felles utearealer med plenklipping, snøbrøyting og strøing. De har også ansvar for alle lekeapparatene.

Vi har ikke vaktmester og alle vedlikeholdsoppdrag utføres av eksterne firmaer.

Foreningene har årsmøte en gang i året (våren) på Hammerbakken skole. De som bor i terrasseblokkene har stemmerett på årsmøtene til både LBS og HF. Stemmeretten reflekterer ansvarsområdet til de to foreningene.

Hver vår og høst er det dugnad. Denne arrangeres av **HF** og da benytter vi anledningen til å rydde opp i nærmiljøet. Hver beboer har ansvar for sitt nærområde. Styret i HF bestiller containere som settes ut i området. Dette er en fin anledning til å bli kjent med naboene på.

Bilkjøring og parkering på gangveier og plener er ikke tillatt, unntatt vare – og syke transport. Dette er med på å gjøre området trygt for både barn og eldre.

Styret i LBS er valgt av beboere og medlemmene sitter 1-2 perioder à to år. Et styreverv kan òg være en måte å bli kjent med andre beboerne og forholdene ellers i Løkenhavna- OBOS holder forskjellige kurs ifm styreverv. På tavlen i inngangen henger et oppslag om styrets medlemmer og styreleder kan kontaktes på **mobil 90 58 94 77** for evt. spørsmål.

Styreleder har nøkkel til ringetablået for navneskilt. Skilt til postkassen og entredøren kan bestilles hos Trygge Rom Sandvika Storsenter. (Si du kommer fra LBS).

Nok en gang, velkommen til Løkenhavna Boligsameie, vi håper du/dere vil trives her.

Mvh styret i LBS: Per Bjørseth, Ragnar Ekker og Eva Simonsen Rønning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1254

Løkenhavna/Huseierf.

Velkommen til årsmøte i Løkenhavna/Huseierf.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 19:30, Hammerbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Snømåking
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkenhavna/Huseierf.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Horgheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Horgheim foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1254 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-

Sak 7

Snømåking

Forslag fremmet av:

Janne Lofstad og Miriam Huseby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker avklaring rundt måking og avtaler Huseierforeningen har med han som måker. Grunnen til dette er fordi vi har opplevd at måking av bakkene opp til blokkene og mellom garasjene har vært ganske dårlig i år. I 2024 har vi hatt dype spor av is i bakkene. Nederst ved varmekablene dannet det seg en høy is kant som selv store biler skrapte ned. Det har vært for få skrapinger denne vinteren. Vi ønsker oss en bedre løsning neste vinter. Litt forkortet innlegg.

Styrets innstilling

Styret vil se på muligheten for å få til en ny avtale fra firmaet som brøyter. En bedre avtale vil selvsagt gi en økt kostnad.

Forslag til vedtak

Årsmøte ønsker en ny avtale med måke firmaet som vil bedre forholde på gangveier og i bakkene

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Simonsen Rønning

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Gjeisklid Isachsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Halvar Storli Holm
- Nedjelko Vldic

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Albert Bjørseth	Kantarellgrenda 4
Styremedlem	Mia Narud	Rødskrubbgrenda 29
Styremedlem	Eva Simonsen Rønning	Kantarellgrenda 19
Varamedlem	Kari Gjeisklid Isachsen	Morkelgrenda 24

Valgkomiteen

Halvard Storli Holm	Rødskrubbgrenda 29
Nedjelko Vladic	Kantarellgrenda 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lokenhavnahuseierforening@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løkenhavna/Huseierf.

Huseierforeningen består av 194 frittstående leiligheter/boliger. Hvor Boligsameiet utgjør 75 leiligheter og Huseierforeningen 119 leiligheter/boliger.

Løkenhavna/Huseierf. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978685919, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
91 347

Løkenhavna/Huseierf. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Huseierforeningens revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023

- Det er avholdt 5 styremøter og 3 nettmøter.
- Det er gjennomført 2 dugnader, vår og høst med god deltagelse.
- Garasjene i alle blokkene og nedre plan i garasje huset i Morkellgrenda er kostet.
- Alle gangveier er kostet 3 ganger på våren.
- Gangveier er måkt og strødd og grøntanlegget ble klippet og det er gjort noen nye beplantninger.
- Det er felt 3 store trær mellom blokkene og Morkellgrenda.
- Vi har rensset alle vannrørene i Rødskrubbgrenda.
- Ny avtale med Altibox/Viken fiber.
- Avholdt 2 møter med OBOS.
- Det er gjort mange små vedlikeholds oppgaver på uteområde og i garasjene.

Styrets arbeid 2024

- Avholde styremøter.
- Møter med OBOS
- Gjennomføre 2 dugnader, vår og høst.
- Vedlikehold av grøntanlegg.
- Måking og strøing av gangveier.
- Skifte bom i Morkellgrenda.
- Fornye elektrisk anlegg i garasjene i blokk 1 og 2.
- Feie garasjene.
- Nye låser i garasjene i blokk 3 og 4. Er alt gjort.
- Ny beplantning på uteområde.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Huseierforeningen har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter fra el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av bunnledning (vvs) samt utvendig anlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 753.759,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune De kommunale avgiftene i Bærum kommune økte med 20 % for vann og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkenhavna/Huseierf..

Lån

Løkenhavna/Huseierf. har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av Tv/internett, Kontingent huseierf. og felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØKENHAVNA HUSEIERFORENING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØKENHAVNA HUSEIERFORENING.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LØKENHAVNA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 978 685 919, KUNDENR. 1254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 559 384	2 376 034	2 560 000	2 631 000
Ladeinntekter EL-bil		258 373	167 831	110 000	190 000
Andre inntekter	3	3 300	17 744	10 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 821 057	2 561 609	2 680 000	2 841 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 395
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-95 000
Avskrivninger	13	-5 267	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 330	-18 164	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-176 280	-168 501	-176 000	-187 000
Konsulenthonorar	7	-20 799	-15 467	-12 000	-15 000
Kontingenter		-4 825	-4 825	-4 825	-4 825
Drift og vedlikehold	8	-1 103 951	-1 043 607	-449 500	-502 000
Forsikringer		-78 029	-60 623	-71 000	-37 000
Energi/fyring		-364 092	-361 092	-357 000	-357 000
TV-anlegg/bredbånd		-787 705	-753 854	-783 000	-854 400
Andre driftskostnader	9	-83 695	-82 308	-223 500	-238 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 740 664	-2 611 132	-2 192 515	-2 319 120
DRIFTSRESULTAT		80 393	-49 523	487 485	521 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 133	10 565	0	0
Finanskostnader	11	-25 381	-13 897	-11 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 248	-3 332	-11 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		72 145	-52 855	476 485	480 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		72 145	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-52 855		

LØKENHAVNA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 978 685 919, KUNDENR. 1254

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 677 449	3 677 449
Tomt		500 000	500 000
Andre varige driftsmidler	13	10 533	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 187 982	4 177 449
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 226	6 079
Kundefordringer		74 131	15 146
Forskuddsbetalte kostnader		0	28 427
Andre kortsiktige fordringer		0	16 989
Driftskonto OBOS-banken		596 018	107 398
Sparekonto OBOS-banken		260 248	253 397
SUM OMLØPSMIDLER		935 623	427 436
SUM EIENDELER		5 123 605	4 604 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 315 577	4 243 431
SUM EGENKAPITAL		4 315 577	4 243 431
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	626 165	203 248
SUM LANGSIKTIG GJELD		626 165	203 248
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 234	21 618
Leverandørgjeld		91 925	133 454
Påløpte renter		3 728	69
Påløpte avdrag		3 914	0
Påløpte kostnader		54 063	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 065
SUM KORTSIKTIG GJELD		181 864	158 206

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 123 605	4 604 885
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 07.03.2024
Styret i Løkenhavna Huseierforening

Per Albert Bjørseth /s/ Mia Narud /s/ Eva Simonsen Rønning /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Huseierforening	741 984	
Kabel-TV	706 584	
Garasje	639 216	
Felleskostnader	471 600	

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 559 384	
--------------------------------------	------------------	--

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 350
Portåpner	1 950
SUM ANDRE INNTEKTER	3 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 515, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 330.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 799
SUM KONSULENTHONORAR	-20 799

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-151 910
Drift/vedlikehold VVS	-450 019
Drift/vedlikehold elektro	-68 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-332 223
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-39 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-873
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 431
Kostnader dugnader	-15 202
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 103 951

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 241
Verktøy og redskaper	-1 658
Driftsmateriell	-4 092
Andre fremmede tjenester	-13 865
Kontor- og datarekvisita	-1 979
Trykksaker	-776
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-515
Andre kontorkostnader	-3 299
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-4 501
Velferdskostnader	-701
Konstaterte tap	-998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 695

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 847
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 851
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 267
Andre renteinntekter	24
SUM FINANSINTEKTER	17 133

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 173
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 208
SUM FINANSKOSTNADER	-25 381

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 000 000
Tilgang 2002	3 291 932
Avskrevet tidligere år	-614 483
SUM BYGNINGER	3 677 449

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk

Tilgang 2023	15 800	
Avskrevet i år	-5 267	

10 533

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 533
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 267
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-645 362	
Nedbetalt i år	19 197	
		-626 165

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	996 752	
Nedbetalt i år	203 248	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-626 165
------------------------------------	--	-----------------

Annen informasjon om huseierforeningen

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85054729. Forsikringen dekker kun garasjeanlegg og uteområdet (fellesområdet). Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.

Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 1254 Selskapsnavn: Løkenhavna/Huseierf.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Løkenhavna/Huseierf.

Møtedato: 18.04.2024

Møtetidspunkt: 19:35

Møtested: Hammerbakken skole

Til stede: 20 huseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Per Albert Bjørseth.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Mia Narud foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 95 000.

Vedtak: Vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Snømåking

Forslag fremmet av:

Janne Lofstad og Miriam Huseby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker avklaring rundt måking og avtaler Huseierforeningen har med han som måker. Grunnen til dette er fordi vi har opplevd at måking av bakkene opp til blokkene og mellom garasjene har vært ganske dårlig i år. I 2024 har vi hatt dype spor av is i bakkene. Nederst ved varmekablene dannet det seg en høy is kant som selv store biler skrapte nedi. Det har vært for få skrapinger denne vinteren. Vi ønsker oss en bedre løsning neste vinter.

Styrets innstilling

Styret vil se på muligheten for å få til en ny avtale fra firmaet som brøyter. En bedre avtale vil selvsagt gi en økt kostnad.

Forslag til vedtak

Årsmøte ønsker en ny avtale med måke firmaet som vil bedre forholdene på gangveier og i bakkene

Vedtak: Vedtatt. Styret har innhentet ny avtale med måke firmaet.

8. Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem for 2 år, ble Eva Simonsen Rønning foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som varamedlem for 2 år, ble Kari Gjeisklid Isachsen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som representant(er) i valgkomitéen for 2 år, ble Halvar Storli Holm og Nedjelko Vladic foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:20.

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne

Navn: Mia Narud /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

<i>Styreleder: Per Albert Bjørseth</i>	<i>2023-2025</i>
<i>Styremedlem: Mia Narud</i>	<i>2023-2025</i>
<i>Styremedlem: Eva Simonsen Rønning</i>	<i>2024-2026</i>
<i>Varamedlem: Kari Gjeisklid Isachsen</i>	<i>2024-2026</i>





D	8.11.78	BODER HUS 10, MÅL HUS 13 OG TILVÆRENDE	K.G.
C	18.10.78	BLOKKER, PARKERING, TRAFØ	G.T.
B	16.10.78	R.G. R31, GANGVEI, RES. PARK.	G.T.
A	29.8.78	REKKEHUS 5-21	G.T.
REV	DATA	REV OMFATTER	REVLAV KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT **LØKENHAVNA**

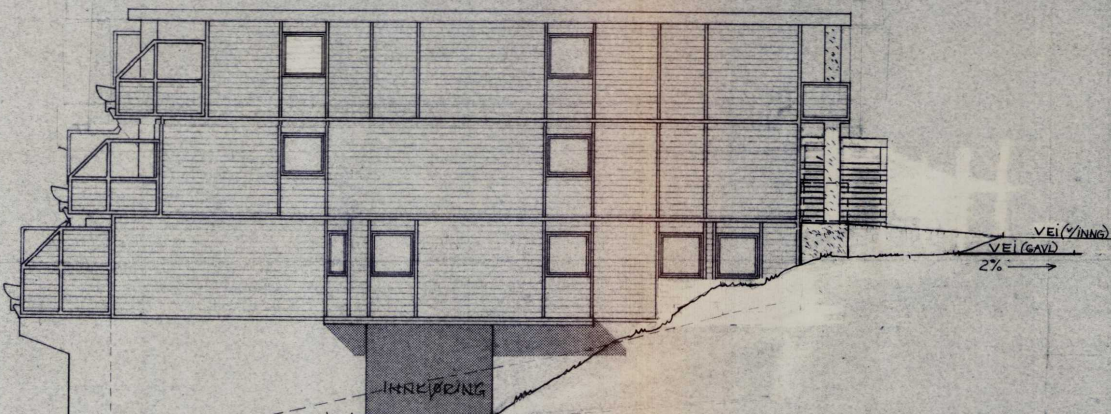
FELT **TR 3** GRÅDS NR. BRUKS NR.

TEGNING OMFAFTER

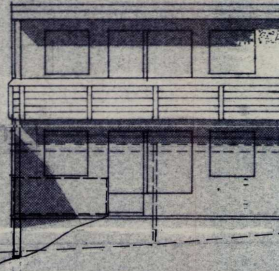
SITUASJONSPLAN

MÅL	DATA	TEGNET AV	KONTROLL
1:500	6.7.78	G.T.	
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.			

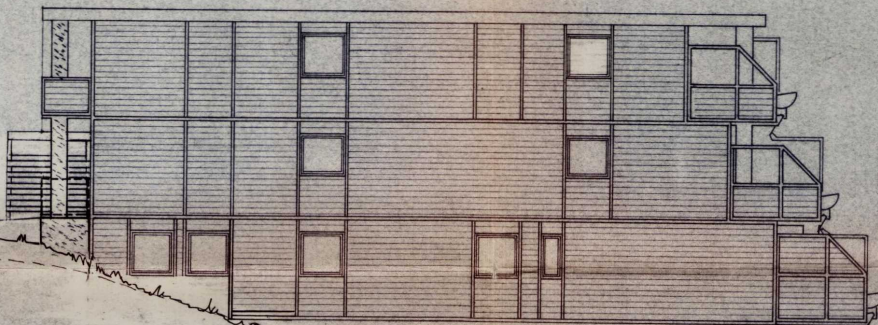
BÆRUM BYGNINGSRÅD
 J. nr. 682-78
 Bilag nr. 14 - 7n duplo
 Dato: 14 NOV 1978



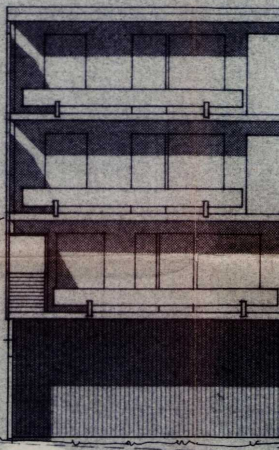
GAVL SØD



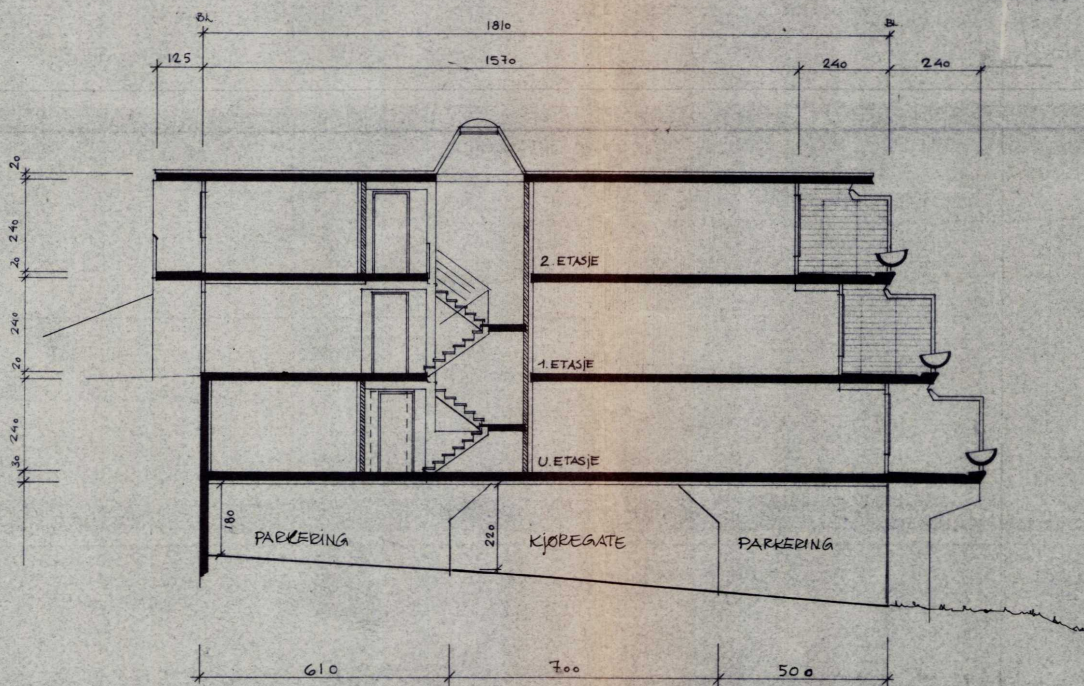
FASADE ØST



GAVL NORD



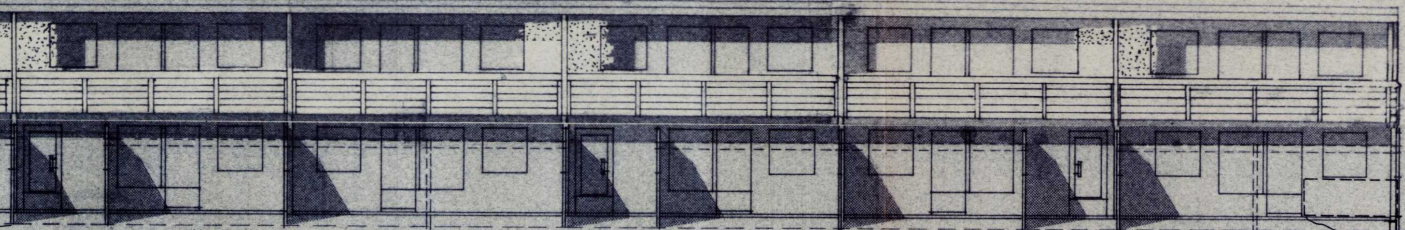
FASADE VEST



SNITT

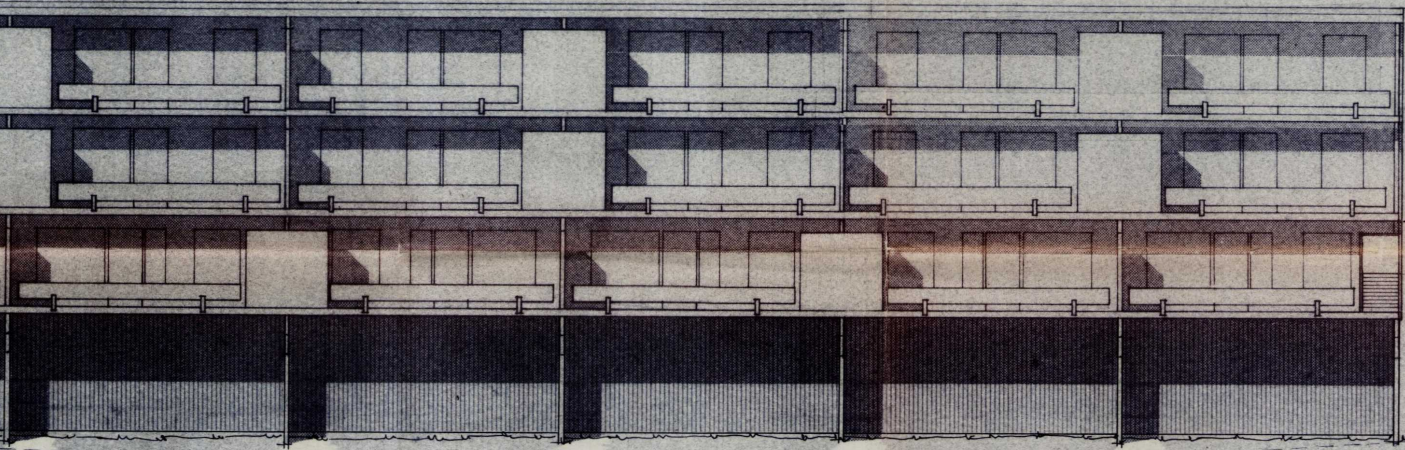


DH+43795



VEI

Existerende terreng



REGULERINGSRÅD
nr. 682-78
Blatt 24 In duplo
Mottatt: 1. AUG 1980

E	30/1-80	SKJERMVEGGER OG FASADE ØST	REV. OFF.
D	21/1-79	OPPFYLING PA GÅVLER	OH
C	8/6-79	Steinmur ved gavl og diverse terr. linjer eksist.	KHR.
B	2/10-78	1 vindu gavl, 2. etasje	K.F.
A	15/10-78	1. etasje sonar gavl	K.F.
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR.

SELVAAG-BYGG

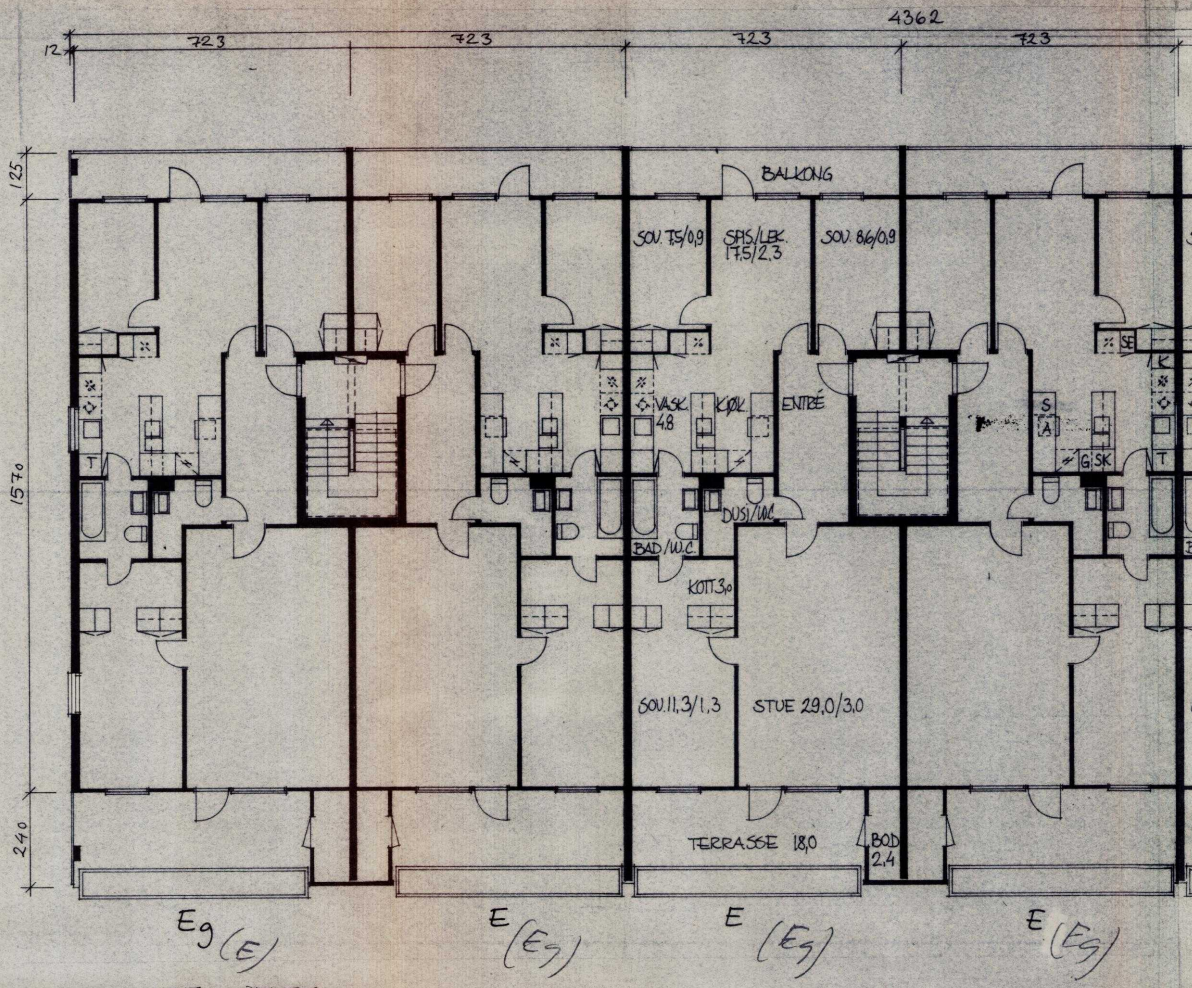
PROSJEKT LØKENHAVNA

FELT GARDS NR. 91 BRUKS NR. 3,14, 23

TEGNING OMFATTER FASADER OG SNITT

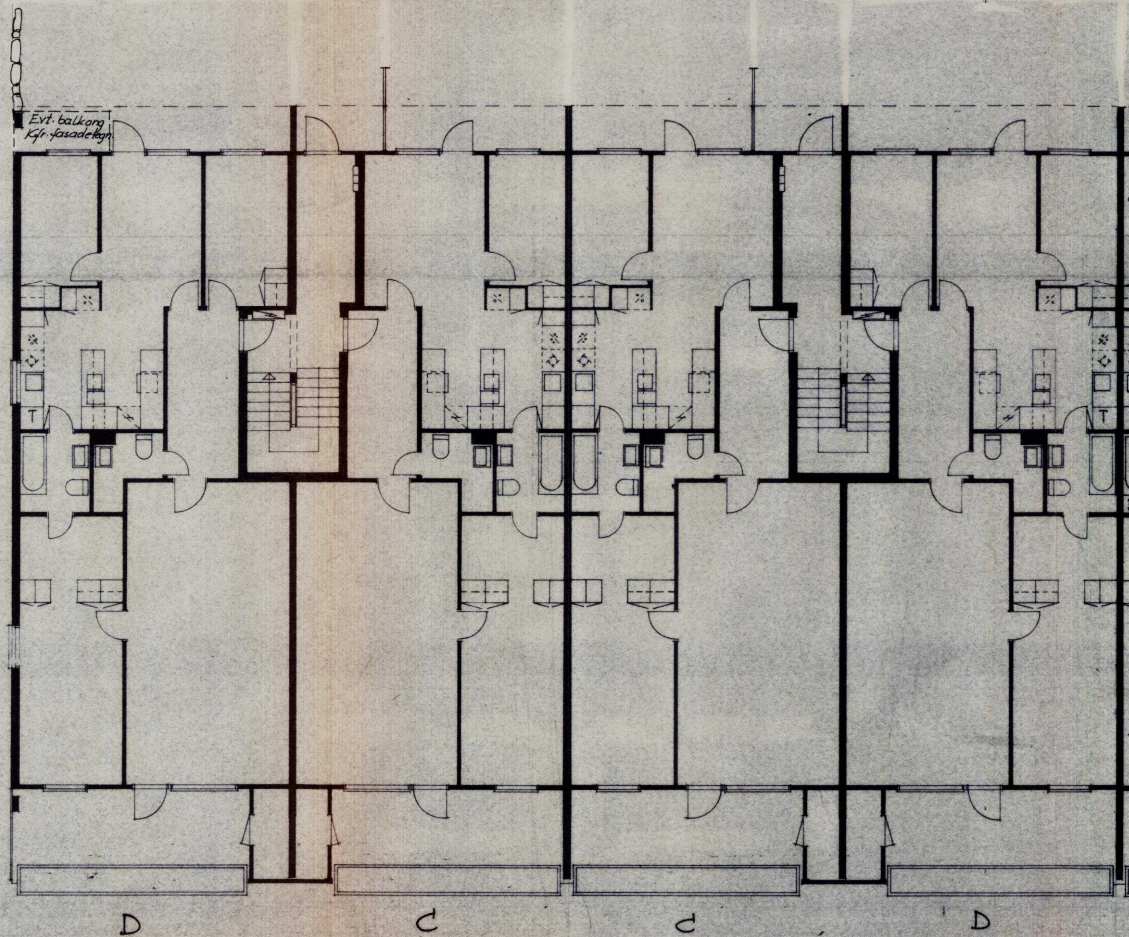
MÅL 1:100 DATO 5.7.78 TEGNET AV K.F.

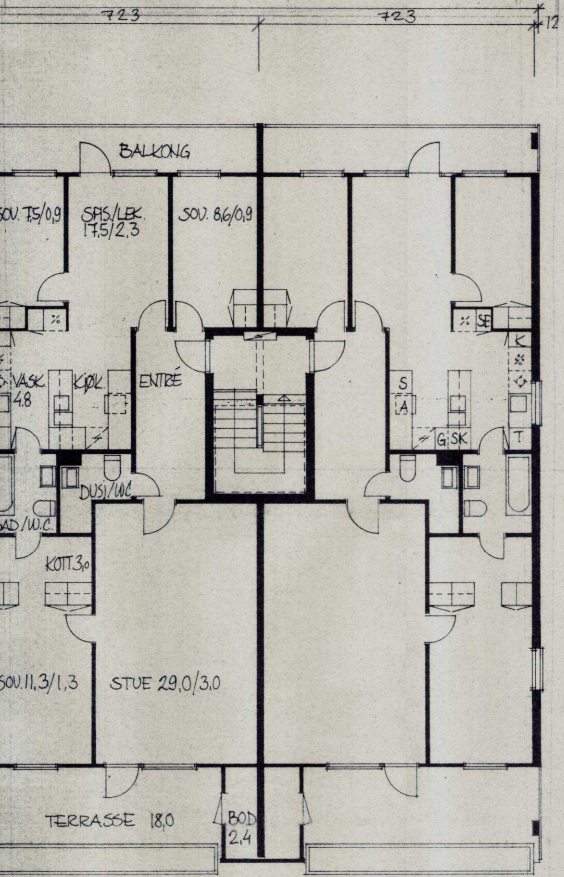
PROSJEKT NR. 1439 GRUPPE A.3 HUSNR. NR. 1 REV. E



BETEGNELSENE I RÅDNETS
GJEDER BRØSUVREN

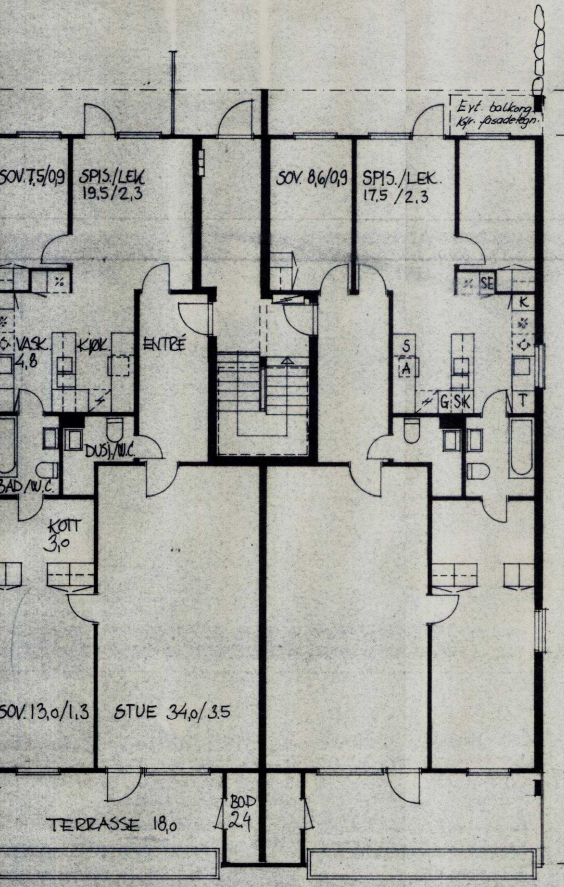
() Brogym





PLAN, 2. ETASJE

E(E_g) E_g(E)



PLAN 1. ETASJE

B/ERUM B.T.G. 11.10.80
 J.nr. 682-78
 Bilag nr. 23 in a.
 Mottatt 1 AUG 1980

E	30.7.80	SKJERMVEGGER V/INNEN	REV.	O.H.
D		HELVINGET I BETJENINGSROMMET I FLO. BRUSKSTUE		O.H.
C	8/6-79	Risfort evt. balkong 1 etg. gav.		K.H.R.
B	28/10-78	Vindu saerom med 2. etasje		K.F.
A	19/10-78	1. etasje, sende oppgang (2. etg.)		K.F.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT LØKENHAVNA

FELT GARDS NR. 91 BRUKS NR. 314,23

TEGNING OMFATTER
 PLANER
 1. ETASJE OG 2. ETASJE

MAL 1:100 DATO 5.7.78 TEGNET AV K.F. KONTROLLT [Signature]

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
 TEGN. NR. 1439 . A . 3 . 3 . E

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3280674/ineuxumqfh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no