

Æ

Kremlegrenda 30B

1352 Kolsås • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

| | |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 16 |
| Informasjon & dokumenter | 116 |
| 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

Kremlegrenda 30B, 1352 KOLSÅS

MATRIKSEL

Gnr. 91 Bnr. 332 Snr. 30 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 115 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 109 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1980

TOMT

Eiet tomt 3980 kvm

PRISANTYDNING

5 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Ulrich Johansen Takstdato: 06.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 97 121,- pr. 11.11.24 18:01

Andel fellesformue: kr. 25 068,- pr. 11.11.24 18:01

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 200 000,- (Prisantydning)

kr 97 121,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 297 121,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 132 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 297 121,-))

kr 133 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 430 741,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 440 691,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 128,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnader til sameiet: renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, og div drift.

Felleskostnader til huseierforeningen: renter og avdrag fellesgjeld, garasje og drift/vedlikehold av fellesområder og garasjene.

EIER

Joachim Aas Eide Nicolai Aas Eide

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Kremlegrenda 30B, presentert av eiendomsmegler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmegling.

Vi har gleden av å presentere Kremlegrenda 30B - en tiltalende leilighet over to etasjer med moderne standard. I 1. etasje finner vi en lys og luftig stue/spisestue med utgang til en balkong på 10 kvm samt at lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og romslig spiseplass. I underetasjen er det to gode soverom, hvorav det ene har utgang til en 15 kvm balkong, et lekkert bad fra 2022, eget vaskerom, bod og en tidligere bod som er gjort om til TV-stue (ikke byggemeldt) Det er også en bod på 6 kvm utenfor inngangspartiet samt at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Høydepunkter om nærområdet:

- Kun 650 meter til Hammerbakken skole (1-4. klasse)
- Kun 900 meter til Bryn skole (5-7. klasse)
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til Joker Løkenhavna som er søndagsåpen
- Flotte turmuligheter rett utenfor døren
- Kort avstand til Kolsås med T-baneforbindelse.
- Kort vei til Sandvika og Sandvika storsenter

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov for visning.

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Ellers gjesteparkering etter gjeldende regler.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et etablert og meget populært boligstrøk på Løkenhavna mellom Kolsås og Bærums Verk. Beliggenheten er meget barnevennlig med bilfrie tun, felles lekeplass og sittegrupper. Her bor det mange barnefamilier og det finnes lekekamerater i alle aldre. Det er umiddelbar nærhet til marka og kort avstand til Kolsås med T-baneforbindelse.

Skoler og barnehager

Området sokner til Hammerbakken skole (1-4 klasse), hit er det ca. 650 meter fra boligen. Fra 5. klasse går barna på Bryn barneskole, hit er det ca. 900 meter. Når barna skal over på ungdomsskolen sogner området til Eineåsen skole, hit er det ca. 1,9 km. Nærmeste barnehage er Glitre barnehage avd. Løkenlia, andre barnehager i området er Glitre barnehage avd. Langleiken og Glitre barnehage avd. Bakkeplassen.

Servicetilbud

En kort kjøretur (ca. 3 minutter) tar deg til Kolsås Senter. Her kan du få unnagjort dagligvarehandelen hos bl.a. Meny, vinmonopolet, posten, apoteket m.m. Senteret byr på 19 varierte butikker. Handelsstedet Bærums Verk ligger også under 5 minutter med kjøring fra boligen. Her er det over 40 spennende butikker, gallerier og spisesteder som er åpent hele året! Rykkinn Nærcenter ligger også i nærheten med flere gode servicetilbud. For de daglige innkjøpene kan Meny på Kolsås og søndagsåpne Joker på Løkenhavna være gode alternativer.

Ellers ligger Sandvika sentrum ca. 7 minutter unna med bil. Her finner du Sandvika Storsenter, kino, spisesteder, kafeer og Kalvøya og Kadettangen med store friområder og flotte bademuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 15 minutters gange til T-banen mot Oslo som ligger rett ved Kolsås Senteret. Det er også busstopp i Lommedalsveien (like nedenfor boligen) hvor det går busser i retning Sandvika og Lommedalen. Ellers er Sandvika også knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

Fritidstilbud

Det er et variert fritidstilbud i nærområdet, og her finner man noe for enhver smak. Verdt å nevne; svømmehall på Rykkinn og Rud, flere idrettsbaner, tennisbane, to skianlegg (Kolsås skisenter og Kirkerudbakken) ligger kun 10 minutter unna med bil, sykkelveier til Kalvøya og Lommedalen m.m. Hauger idrettspark er et av landets største idrettsanlegg med flere haller for ulike idretter. For golfentusiaster er det baner i Lommedalen, på Haga, Grini eller Ballerud. Med marka som nær nabo er det dessuten supre turmuligheter i umiddelbar nærhet langs Lomma (Lommedalselven) og Kolsåstoppen naturreservat. Her finnes mange fine turstier, både enkle og utfordrende. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper og lysløype fra Gommerud og det er enkel tilgang til både Vestmarka, Krokskogen og Nordmarka.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av rekkehusleiligheter. Dette er med på å skape et flott fellesskap av barnefamilier.

TOMT

Eiet tomt, 3980 kvm

Felles eiet tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

1. underetasje: entré, bad, vaskerom, bod, TV-stue og to soverom. Utgang til balkong fra et soverom.

1. etasje: stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong fra stue/spisestue.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 115 m²

- BRA-i 109 m²

- BRA-e 6 m²

I tillegg kommer:

- TBA 25 m²

Fordelt på:

1. underetasje:

BRA 50 m²

- BRA-i 44 m²: (entré, bad, vaskerom, bod, TV-stue og to soverom)

- BRA-e 6 m²: (bod)

I tillegg kommer:

- TBA 15 m²: (balkong utenfor soverom)

1. etasje:

BRA 65 m²

- BRA-i 65 m²: (stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning)

I tillegg kommer:

- TBA 10 m²: (balkong med utgang fra stue/spisestue)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Grunnmur: Grunnmuren er i hovedsak i betong.

Etasjeskiller: Skillende dekker er i hovedsak av betong.

Yttervegger: Ytterveggene er i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk i trekonstruksjon.

Vindu og dører: Vinduer har karm/rammer av tre med 2-lags glass fra 2010. Balkongdører har rammer/karm av tre og 2-lags glass fra 2006.

Tak: Taket har saltak som er tekket med papp/membran.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad:

TG1 - i orden: 62%

TG2 - alder, slitasje, skader mv: 34%

TG3 - strakstiltak nødvendig: 0%

TGUI - ikke undersøkt: 4%

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom :

- Avløpsrør (ink. sluk): Skjult avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er i tillegg ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

- Avløpsrør: Skjult avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

Komfyrvakt må etableres.

Øvrige rom - 1.etasje:

- Overflater himling: Støvkondens påvist i nedsenket himling i stue. Indikerer kuldebru og/eller utilstrekkelig isolasjon. Himling i kjøkkendel har i tillegg behov for rengjøring/overflatebehandling.

- Overflater gulv: Det er registrert sprekk i et parkettbord i kjøkkendel samt enkelte merker/riper.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.

Etasjeskiller - 1.etasje:

- Skjevhetmåling: Det er merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 35 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 1.underetasje:

- Skjevhetmåling: Det er merkbare skjevheter på soverom 1. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er i tillegg ikke montert automatisk lekkasjestopper i overgang rør-i-rør/vanntilførsel-rør av kobber.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter år 1999, manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget samt at varmtvannsbereder er tilkoblet anlegget med stikkontakt og ikke fast tilkobling (fare for varmegang) er TG2 satt i henhold til NS3600.

Dører og vinduer:

- Dører: Det er registrert skade i dørkarm samt merker/slitasje på entrédør.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Med adkomst fra stue/kjøkken. :

- Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom: Det er registrert slitasje på terrassebord samt at tettesjiktet vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Med adkomst fra soverom 1.:

- Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.

Øvrige rom - 1.underetasje:

- Overflater gulv: TG2 gjelder: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliker. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Til informasjon: Det er registrert enkelte riper på soverom og bod.

Våtrom - Vaskerom :

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

- Vannrør: Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av

alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Avløpsrør (ink. sluk): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
- Ventilasjon: Det er registrert mekanisk avtrekksventil inn i felles avtrekk. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i sameiet. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i 1.underetasje oppmålt til 6 m² (BRA-e).

Standard

STANDARD

Underetasje

Entré

Det første vi møter i boligen er en lysmalt entré med god plass til å ta imot gjester og henge av seg ytterklær. Inngangsdøren har elektrisk kodelås som gir en behagelig nøkkelfri tilværelse. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malt panel på veggene og malte flater i taket.

TV-stue

Trapperommet og en tidligere bod er slått sammen til en TV-stue. Det er ikke søkt om bruksendring for den delen som har vært bod og rommet er dermed ikke godkjent for varig opphold. Her er det plass til sofa og TV-møbel. Med barn i hus er det praktisk med flere oppholdsrom. Det er fliser på gulvet med varmekabler, malt panel på veggene og malte flater i taket.

Soverom

I underetasjen er det to gode soverom. Begge rommene er i dag innredet med garderobeskap og dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommene passer ypperlig som både foreldresoverom, barnerom, gjesterom eller kontor. Fra det ene soverommet er det utgang til en skjermet balkong på 15 kvm med god plass til utemøbler. Begge soverommene har spilevegg bak sengen, 1-stavs gulv, malte plater og malt panel på veggene samt malte flater i taket.

Bad

Badet ble pusset opp i 2022 og fremstår som både moderne og tiltalende. Badet er innredet med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer under og speilskap over og dusjnise med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Det er fliser på gulvet med varmekabler, fliser på veggene og malte flater i taket.

Vaskerom

Eget vaskerom står høyt på mange barnefamiliers ønskeliste. Her

er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt innredning med utslagsvask og godt med oppbevaringsplass. Det er fliser på gulvet, fliser på veggene og malte panel med downlights i taket.

1. etasje

Stue/spisestue

Opp trappen til 1. etasje møter vi stuen. Stuen er både lys og luftig med god plass til flere soner med møbler. Store vindusflater sørger for gode lysforhold. I dag er stuen innredet med en romslig sofagruppe samt spisestue. I spisestuen er det god plass til langbord, perfekt for den som er glad i å invitere familie og gode venner på god mat og drikke. Fra stuen er det utgang til en balkong på 10 kvm. Det er 1-stavs parkett på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Kjøkken med spiseplass

Kjøkkenet har spiseplass og blir fort et sosialt samlingssted for familien. Innredningen har slette fronter og benkeplate i kompositt. Et materiale som egner seg meget godt til baking. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser (kjøleskapet var nytt i 2024) Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass og gode arbeidsflater. Det er 1-stavs parkett på gulvet, malter flater på veggene og malte flater i taket.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.1986 som omhandler terrassehus med 16 leiligheter, garasje.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i entreen, TV-stuen og på badet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 128,- pr.mnd.
Felleskostnader til sameiet: TV/Internett, renter/avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, byggforsikring, og div drift.
Felleskostnader til huseierforeningen: renter og avdrag fellesgjeld, garasje og drift/vedlikehold av fellesområder og garasjene

Felleskostnader Løkenhavna Boligsameie II: 3.684,- pr. mnd.
Felleskostnader Løkenhavna Huseierforening II: 1.444,- pr. mnd.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Løkenhavna Boligsameie II

Låne nummer: 94907050178, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2024: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 11.11.2024: 4 050 690
Andel av saldo: 71 010
Første termin/første avdrag: 13.06.2019 (siste termin 13.05.2031)

Fellesgjeld Løkenhavna Huseierforening II

Låne nummer: 94907065337, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2024: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 11.11.2024: 4 080 159
Andel av saldo: 26 112
Første termin/første avdrag: 23.07.2022 (siste termin 23.06.2032)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for Løkenhavna Boligsameie II viser et overskudd på 563.128,-
Driftsinntekter 2023: 2.521.344,-
Driftskostnader: -1.725.623,-
Sum finansposter: -232-593,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Forsikringsselskap for Løkenhavna Boligsameie II
Protector Forsikring ASA Polisennummer: 3441888

Forsikringsselskap for Løkenhavna Huseierforening II
Protector Forsikring ASA
Polisenr: 3441839

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 295 819,- Som sekundærbolig Kr. 4 924 113,-

SAMEIE

Sameie: Løkenhavna Huseierforening II, Orgnr: 998469570

Boligen er både medlem av Løkenhavna Boligsameie II og

Løkenhavna huseierforening II
Det betales felleskostnader til begge disse.

FORRETNINGSFØRER

ABBL

STYREGODKJENNING

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. vedtektene for huseierforeningen. Hunder skal holdes i bånd på huseierforeningens område og ikke være til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Fra selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Firmanavn: Dinas Bygg og Sanitær AS / Sandvika VVS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet oppusset og ferdigstilt, mai 2022.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
Firmanavn: Dinas Bygg og Sanitær AS / Sandvika VVS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt sluk i forbindelse med bad

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
FDV i Boligmappa

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Firmanavn: Dinas Bygg og Sanitær AS / Sandvika VVS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet oppusset og ferdigstilt, mai 2022.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Bekjempet i 2023, Har ikke observert siden da.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Firmanavn: Info fås via sameiet, Løkenhavna huseierforening 2
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt tak gjennom sameiet 2019. Ny terrassemembran og terrassebord på nederste terrasse høst 2022 gjort gjennom sameiet. Varmekabler og nye trapper i fellesområdet gjennom sameiet høst 2022.
Totalrenovering av garasjeanlegget gjennom sameiet, høst 2022. Rengjøring av ventilasjon 2024.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget

eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Firmanavn: Nicolai Aas Eide / Fagbrev Elektriker
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradering av sikringskap. Trukket om ledninger soverom 1&2. Bytte av stikkontakter/lysbrytere/dimmere/lamper i sov 1&2.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
Oppgradering av sikringskap. Trekt om ledninger soverom 1&2. Bytte av stikkontakter/lysbrytere/dimmere/lamper i sov 1&2.

Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
Nei, men infrastruktur klart i garasjen.

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 besluttet 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.

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

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen.

UTLEIE

Boligen kan leies ut. Boligen kan ikke leies ut at leietaker skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter samt vedtak fattet av generalforsamlingen og styret. Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private

stikkledninger.
Det er offentlig vei til eiendommen.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 1972196
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=1972196)
Navn: LØKENLIA/LØKENHAVNA
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.05.1976
Bestemmelser:
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8812/1972196.pdf>
Delarealer
Delareal: 3 980 m2
Formål: Blokkbebyggelse
Feltnavn: TR2

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 200 000,- (Prisantydning)
kr 97 121,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 297 121,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 132 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 297 121,-))

kr 133 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 430 741,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 440 691,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

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:

Grunnpakke (Kr.12 450)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Profesjonell fotograf (Kr.3 500)
Visningshonorar/overtagelse pr. stk (Kr.2 900)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 297 121,-) (Kr.57 200)
Tilrettelegging (Kr.17 900)
Foto (Kr.11 562,50)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 315)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 000)
Markedspakke 2 (Kr.21 900)
Oppgjør (Kr.7 850)
Overtagelse (Kr.3 350)
Totalt kr. (Kr.150 927,50)

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.

OPPDRAGSNUMMER

85-24-0205

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

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

Tlf: 47 68 44 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

DITT NYE HJEM?













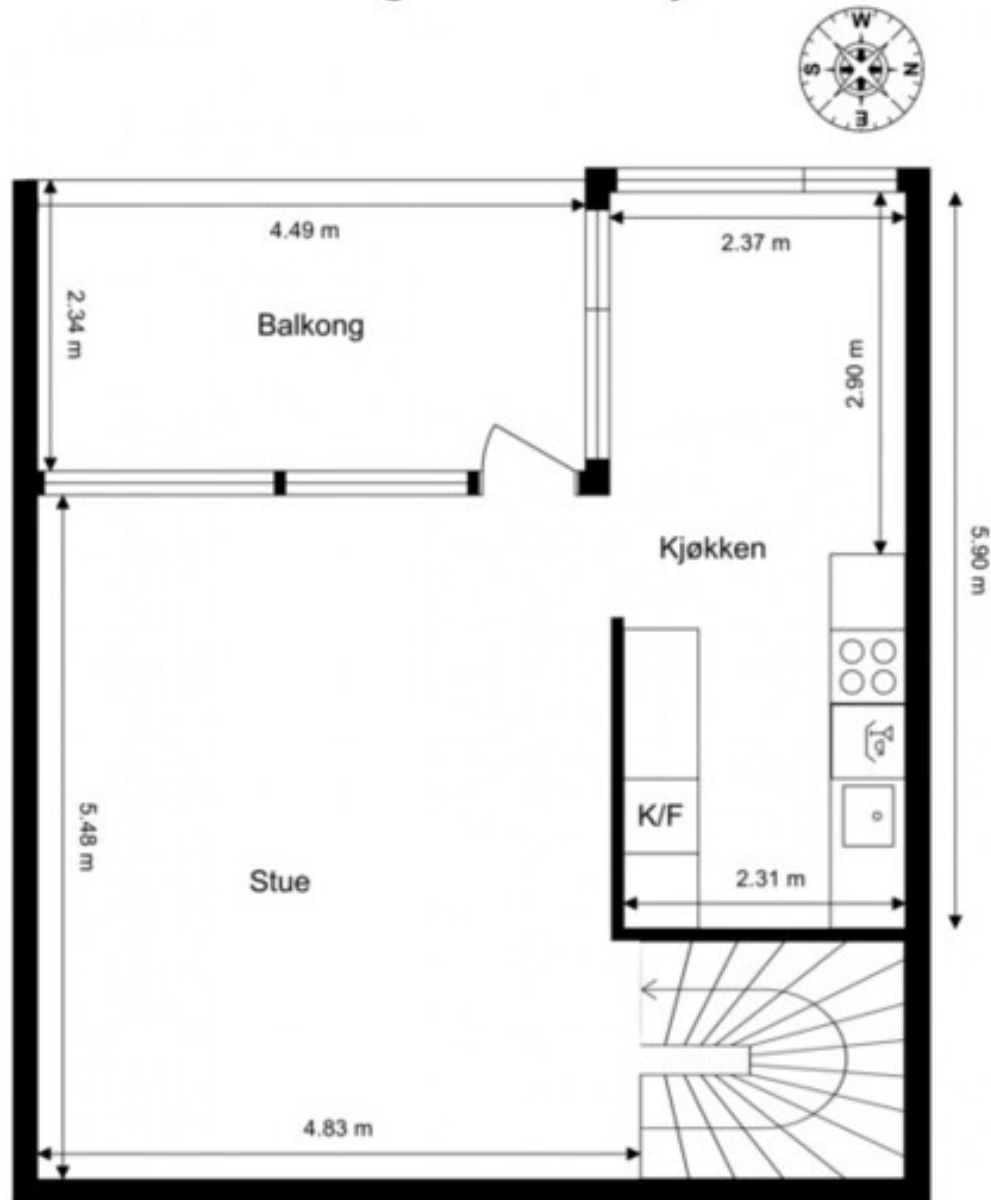


VELKOMMI

EN HJEM

Kremlegrenda 30B, 1352 KOLSÅS

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15064112

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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

























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



















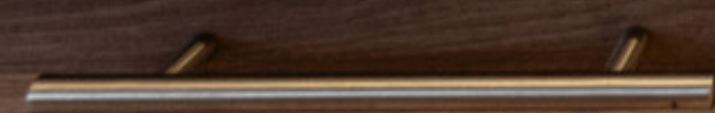
















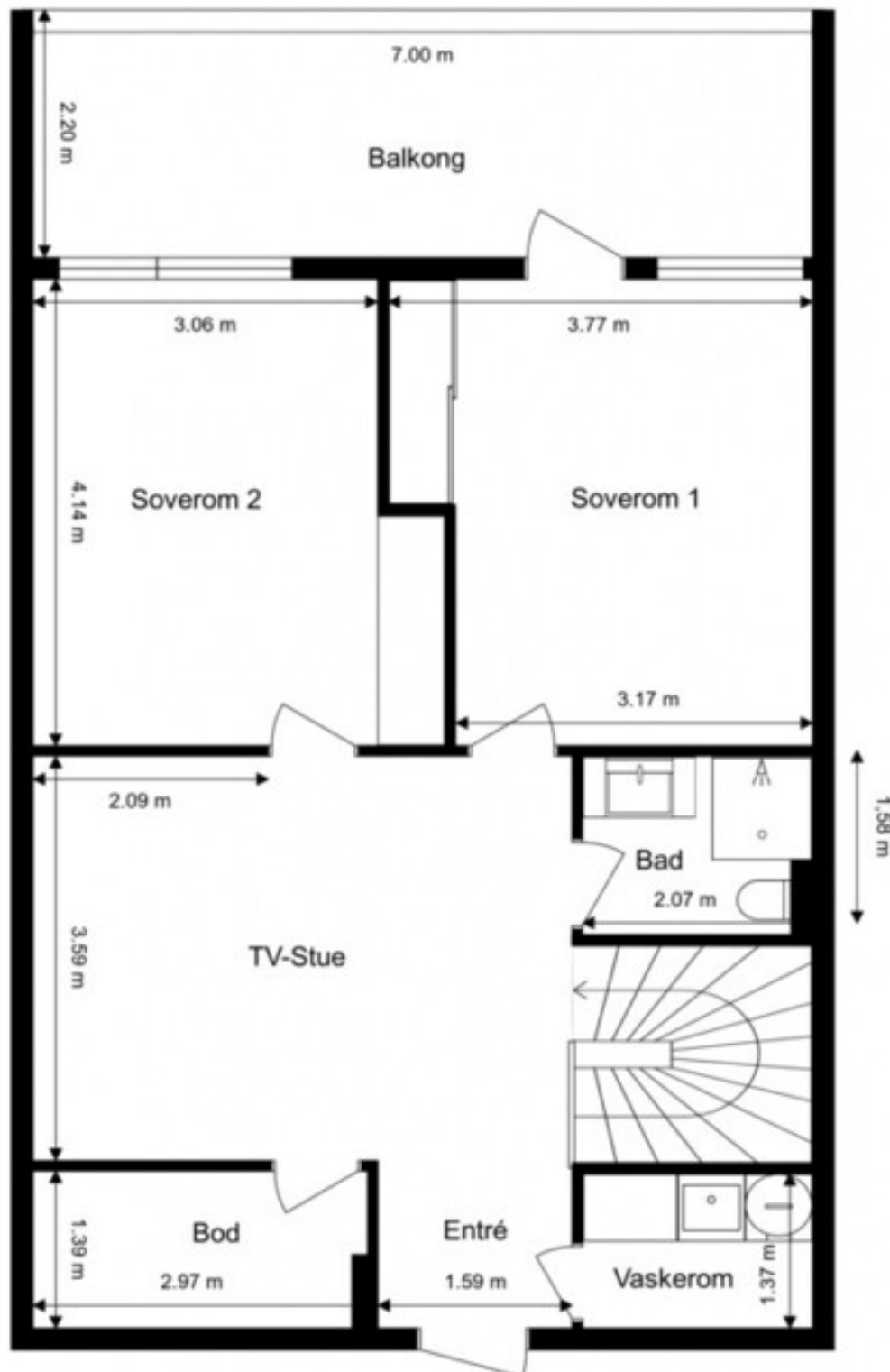






Kremlegrenda 30B, 1352 KOLSÅS

Leilighet - 1.underetasje.



Ordernr. 15064112

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



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







王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













Sweet Dreams







POLO BEAR by RALPH LAUREN
Ralph Lauren













































LG
10



**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

NÆROM

IRÅDE



























SANDVIKA STORSENTER

McDonald's

lson







INFORMASJON & DOKUMENTER



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 11.11.24 Side 1 av 1

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------------------------|
| Løkenhavna Boligsameie II | Vår ref.: | 93/30 |
| KREMLEGRENDA 30 B | Type: | Sameie |
| 1352 KOLSÅS | Eiere: | Nicolai Aas Eide, Joachim Aas Eide |
| Organisasjonsnr: | 987 658 541 | Seksjonsnr: 30 |

1: Felleskostnader

| | | |
|---------------------------|----------------------------|-------|
| Tot. innev. måned: | 3 684 | |
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 2 574 |
| | Renter og omkostninger Lån | 438 |
| | Avdrag Lån | 672 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 71 009 | Gjeld siste årsoppg.: | 78 648 |
| Klient ajourf. lån: | 4 050 690 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 484 389 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907050178, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2024: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 11.11.2024: 4 050 690
Andel av saldo: 71 010
Første termin/første avdrag: 13.06.2019 (siste termin 13.05.2031)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2023

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|-----|
| Annen formue: | 25 068 | Gjeld: | 78 648 | Andre inntekter: | 984 |
| | | Utgifter: | 5 064 | | |

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/279 - seksjon:30
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisen: | 3441888 |
|--------------|--------------------------|----------|---------|

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 11.11.24 Side 1 av 1

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Løkenhavna Huseierforening II | Vår ref.: | 38/30 |
| KREMLEGRENDA 30 B | Type: | Forening |
| 1352 KOLSÅS | Eiere: | Nicolai Aas Eide, Joachim Aas Eide |
| Organisasjonsnr: 998 469 570 | | |

1: Felleskostnader

| | | |
|---------------------------|----------------------------|-----|
| Tot. innev. måned: | 1 444 | |
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER2 | 979 |
| | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | 155 |
| | AVDRAG LÅN | 210 |
| Tilleggsytelser: | GARASJE | 100 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|-----------|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 26 112 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 4 046 980 | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907065337, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.11.2024: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 11.11.2024: 4 080 159

Andel av saldo: 26 112

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 91/42

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|--------------------------|-----------|---------|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3441839 |
|--------------|--------------------------|-----------|---------|

HUSORDENSREGLER

for

LØKENHAVNA BOLIGSAMEIE II

(Vedtatt på konst. sameiemøte 20.05.80)

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

BRUK AV BOLIGEN

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

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

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

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

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Sameiestyret bestemmer avholdelse av dugnad og annet vedlikehold.

ENDRING AV REGLENE

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

NYE REGLER BLIR I SÅ FALL SENDT ALLE BEBOERNE.

Løkenhavna Huseierforening II

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Løkenhavna Huseierforening II

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Løkenhavna Huseierforening II

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Løkenhavna Huseierforening II 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Løkenhavna Huseierforening II

Tid: onsdag 10.04.2024 kl. 18:30

Sted: Hammerbakken skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 medlemmer for ett - 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges

6.5 Valg av representanter til ABLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Løkenhavna Huseierforening II
Styret

Løkenhavna Huseierforening II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 678.581,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid og vedlikehold / innkjøp 2023

Styrets arbeid

Det ble avholdt 8 styremøter i løpet av 2023.

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

- Tilrettelegge for dugnader
- Økonomisk arbeid, godkjenne faktura fra leverandører osv.
- HMS arbeider, herunder lekeplasser, garasjer og uteområder generelt.
- Salg av garasjeport åpnere
- Avfallshåndtering, merking av containere, oppfølging av feil bruk samt arrangere ekstra tømminger ved behov
- Oppfølging av brøyting og strøing igjennom vinteren
- Litt lapping av dårlig asfalt i området
- Levert snøfreser til service og gjort den klar til bruk
- Løpende oppfølging av henvendelser fra beboere
- Løpende informasjon via mailutsendelser, web og i egen Facebookgruppe
- Oppfølging av feilparkerte biler.
- Styret har også brukt en del tid på oppfølging og gjennomføring av en del spesifikke oppgaver. Herunder vil vi nevne:

Garasjetak - ferdigstilling

Fulgt opp og fått ferdigstilt takene i garasjen fra entreprenør, korrigert små avvik osv.

Elektriker som ble brukt gikk konkurs. Vi mangler sluttrapport og utbedring av noen små avvik. Dette jobber styret fortsatt med å få løst.

Elbil - lading

Det har vært en del misnøye og utfordringer rundt Elaway - kanskje spesielt rundt overgang til ny app. Har fulgt opp sentralt fra styret sitt ståsted, prøvd å tydeliggjøre hva vi forventer. Dette har tatt litt tid for oss - virker som dette er noe gjengående i en bransje med noe voksesmerter - håper at dette bedrer seg fremover. Å skifte leverandør anser vi som en veldig krevende oppgave og er usikre på om det hadde blitt noe bedre da.

Selvlukkende bom og trafikksikringstiltak

Dette er oppfølging av vedtak på fjorårets årsmøte. Styret har anskaffet og montert en

selvlukkende bom nederst i Kremlegrenda. Målet er at den skal gi mindre uønsket bilkjøring inne på området. Det er også fulgt opp og forbedret en del skilting inne på området og ved innkjøringen.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Støttemur ved T1

Støttemur bak avfallsbeholderne i Kremlegrenda utenfor garasjen begynner å skli ut.

Vi kommer til å innhente tilbud på å få stablet denne på nytt.

Kommende 5-års periode

- Det er behov for å begynne å tenke på asfaltering inne på området.
- Støyskjermen ned mot Lommedalsveien er i dårlig stand. Vi må se på denne og avklare ansvar og planlegge for vedlikehold av denne.

Styret i Løkenhavna Huseierforening II

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Resultatregnskap Løkenhavna Huseierforening II, 2023

| | Note | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 321 553 | 1 733 520 | 2 321 000 | 2 553 125 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 387 597 | 223 910 | 217 000 | 367 000 |
| Sum driftsinntekter | | 2 709 150 | 1 957 430 | 2 538 000 | 2 920 125 |
| Utgifter | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 251 020 | 251 020 | 251 000 | 251 000 |
| Annen driftskostnad | 4 | 1 569 858 | 1 367 931 | 1 339 500 | 1 491 500 |
| Vedlikehold, innkjøp | 5 | 393 196 | 692 335 | 300 000 | 460 000 |
| Påkostning, rehabilitering, investering | 6 | 917 330 | 5 131 250 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar | | 0 | 311 259 | 311 000 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 3 131 405 | 7 753 795 | 2 201 500 | 2 202 500 |
| Driftsresultat før finansposter | | -422 255 | -5 796 365 | 336 500 | 717 625 |
| Finansielle poster | | | | | |
| Finansinntekt | 7 | 17 235 | 20 166 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnad | 8 | 273 561 | 110 157 | 221 000 | 300 000 |
| Sum finansposter | | -256 326 | -89 991 | -206 000 | -285 000 |
| Årsresultat | | -678 581 | -5 886 357 | 130 500 | 432 625 |

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2023

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler: | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 6 041 | 21 884 |
| Andre fordringer | 9 | 6 746 | 548 932 |
| Sum fordringer | | 12 787 | 570 817 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 10 | 721 482 | 1 887 928 |
| Sum omløpsmidler | | 734 269 | 2 458 745 |
| Sum eiendeler | | 734 569 | 2 459 045 |

Balanse Løkenhavna Huseierforening II, 2023

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Andre fond | 11 | 0 | -3 823 163 |
| Udekket tap | 11 | -4 501 744 | 0 |
| Sum egenkapital | | -4 501 744 | -3 823 163 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 12, 15 | 4 405 920 | 4 795 471 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 405 920 | 4 795 471 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 25 336 | 804 822 |
| Forskudd felleskostnader | | 82 240 | 71 758 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 722 817 | 610 157 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 830 393 | 1 486 737 |
| Sum gjeld | | 5 236 313 | 6 282 208 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 734 569 | 2 459 045 |

Løkenhavna Huseierforening II

Sted: _____, dato: _____

Endre Igesund
Styreleder

Eystein Gøttsching Holter
Styremedlem

Daria Bogoev
Styremedlem

Hege Margrethe Lundin Kuhle
Styremedlem

Gunnar Jonny Bredin
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 692 513 | 1 733 520 | 1 692 000 | 1 844 125 |
| Avdrag ordinære lån | 408 096 | 0 | 408 000 | 408 000 |
| Renter ordinære lån | 220 944 | 0 | 221 000 | 301 000 |
| Sum | 2 321 553 | 1 733 520 | 2 321 000 | 2 553 125 |

Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Salg nøkler/håndsendere | 17 320 | 12 576 | 0 | 0 |
| Feieavgift | 0 | -66 | 0 | 0 |
| Garasjeinntekter | 193 200 | 193 200 | 200 000 | 200 000 |
| Oppstillingsplass | 17 400 | 17 400 | 17 000 | 17 000 |
| Strøm el-bil | 159 677 | 0 | 0 | 150 000 |
| Portåpner, nøkler o.l. | 0 | 800 | 0 | 0 |
| Sum | 387 597 | 223 910 | 217 000 | 367 000 |

Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Div lønn ikke feriepenger | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| Styrehonorar | 200 000 | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 31 020 | 31 020 | 31 000 | 31 000 |
| Sum | 251 020 | 251 020 | 251 000 | 251 000 |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020 0

Note 4 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm nett/kraft | 334 554 | 334 750 | 200 000 | 300 000 |
| Veilys | 65 790 | 63 178 | 60 000 | 60 000 |
| Strøm el-bil | 5 180 | 0 | 0 | 0 |
| Renovasjon | 456 704 | 405 264 | 450 000 | 460 000 |
| Containerleie | 19 227 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| Forsikring | 12 042 | 0 | 0 | 0 |
| Forvaltning og revisjon | 254 752 | 247 186 | 263 000 | 265 000 |
| Innbetalingservice | 5 957 | 5 957 | 8 000 | 8 000 |
| Kontingent ABBL | 500 | 500 | 500 | 500 |
| HMS | 4 625 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| Grøntanlegg | 104 163 | 94 288 | 130 000 | 130 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 169 870 | 134 425 | 130 000 | 175 000 |
| Renhold renovasjonsanlegg | 94 748 | 30 311 | 30 000 | 30 000 |
| Utgifter v/styret | 11 431 | 11 753 | 10 000 | 10 000 |
| Kurs/seminarer | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Rekvisita, porto, mm | 5 200 | 5 073 | 5 000 | 5 000 |
| Datautgifter o.l | 1 657 | 1 489 | 3 000 | 3 000 |
| Fellesarrangement/dugnad | 13 858 | 21 974 | 12 000 | 12 000 |
| Gebyr | 9 600 | 11 133 | 8 000 | 8 000 |
| Blomster/gaver | 0 | 650 | 0 | 0 |
| Sum | 1 569 858 | 1 367 931 | 1 339 500 | 1 491 500 |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verktøy | 17 930 | 1 936 | 0 | 0 |
| Mur-/pussarbeid, materialer | 0 | 0 | 0 | 200 000 |
| Låser, nøkler, ringeanlegg | 5 989 | 6 926 | 0 | 0 |
| Skilt | 35 514 | 3 752 | 0 | 0 |
| Postkasser | 23 370 | 0 | 0 | 0 |
| Port | 126 211 | 123 049 | 0 | 0 |
| Oppganger/korridorer | 0 | 26 531 | 0 | 0 |
| Rørleggerarbeid, materialer | 7 406 | 0 | 0 | 0 |
| Elektriker, materialer | 89 476 | 0 | 0 | 0 |
| El-bil anlegg | 14 352 | 10 764 | 0 | 0 |
| Grøntanlegg, fellesareal | 59 547 | 80 378 | 0 | 0 |
| Asfalt | 11 481 | 389 | 0 | 0 |
| Lekeplass, miljøtiltak | 0 | 5 948 | 0 | 60 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 0 | 384 500 | 0 | 0 |
| Garasjer | 0 | 48 163 | 0 | 0 |
| Brannsikringstiltak | 1 920 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 0 | 300 000 | 200 000 |
| Sum | 393 196 | 692 335 | 300 000 | 460 000 |

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Garasjer | 917 330 | 5 131 250 | 0 | 0 |
| Sum | 917 330 | 5 131 250 | 0 | 0 |

Note 7 - Finansinntekt

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse | 5 643 | 1 522 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| Renter plasseringskonto | 11 593 | 18 643 | 13 000 | 13 000 |
| Sum | 17 235 | 20 166 | 15 000 | 15 000 |

Note 8 - Finanskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 273 561 | 110 157 | 221 000 | 300 000 |
| Sum | 273 561 | 110 157 | 221 000 | 300 000 |

Note 9 - Andre fordringer

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Annen restanse | 0 | 1 590 |
| Periodisering kostnader | 0 | 547 342 |
| Erstatningsmessige skader | 6 746 | 0 |
| Sum | 6 746 | 548 932 |

Note 9 - Andre fordringer

Kortsiktige fordringer

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 483 434 | 368 772 |
| Sparekonto Boligbanken | 230 748 | 1 519 156 |
| Skattetrekkskonto | 7 300 | 0 |
| Sum | 721 482 | 1 887 928 |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Andre fond/Udekket tap | | |
| IB andre fond/udekket tap | -3 823 163 | 2 063 193 |
| Fra årets resultat | -678 581 | -5 886 357 |
| Sum andre fond/udekket tap | -4 501 744 | -3 823 163 |
| Sum egenkapital | -4 501 744 | -3 823 163 |

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån | 4 405 920 | 4 795 471 |
| Sum | 4 405 920 | 4 795 471 |

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skattetrekk | 7 300 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 820 | 0 |
| Påløpte renter | 7 388 | 5 972 |
| Vann-kloakk oppgjør | 203 577 | 161 979 |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 50 | 50 |
| Avregning kabel-tv | 108 475 | 108 477 |
| Avregning forsikring | 366 480 | 313 395 |
| Avregning feieravgift | 26 727 | 19 715 |
| Utleggskonto | 0 | 569 |
| Sum | 722 817 | 610 157 |

Note 14 - Disponible midler

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB | 972 008 | 1 751 635 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -678 581 | -5 886 357 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 0 | 311 259 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -389 551 | -204 529 |
| Opptak lån | 0 | 5 000 000 |
| Årets endring disponible midler | -1 068 132 | -779 627 |
| Disponible midler UB | -96 124 | 972 008 |

Note 15 - Gjeld

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken |
| Formål: | Rehabilitering garasje |
| Låne nummer: | 94907065337 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 |
| Rentesats: | 6.80 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2032 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 5 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 795 471 |
| Avdrag i perioden: | 389 551 |
| Lånesaldo 31.12: | 4 405 920 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 136 388 |

Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907065337 | 41 | 29 040 | 1 190 640 |
| | 28 | 28 215 | 790 020 |
| | 23 | 28 025 | 644 575 |
| | 28 | 27 201 | 761 628 |
| | 41 | 24 855 | 1 019 055 |

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Huseierforening II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Huseierforening II

| | | |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder | Endre Igesund (sign.) | 01.03.2024 |
| Styremedlem | Eystein Gøttsching Holter (sign.) | 27.02.2024 |
| Styremedlem | Hege Margrethe Lundin Kuhle (sign.) | 29.02.2024 |
| Styremedlem | Gunnar Jonny Bredin (sign.) | 01.03.2024 |
| Styremedlem | Daria Bogoev (sign.) | 29.02.2024 |

Til generalforsamlingen i Løkenhavna Huseierforening II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Løkenhavna Huseierforening IIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 huseierforening 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 95.214.xxx.xxx

2024-03-05 03:04:00 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Løkenhavna Boligsameie II

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II

Frist for avstemming: torsdag 11.04.2024 kl. 15:00

Sted: Møte avholdes digitalt

Høringsperiode: 25.03.2024 kl 1200 til 04.04.2024 kl 1200

Avstemmingsperiode: 05.04.2024 kl 1200 til 11.04.2024 kl 1500

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Arne E. Blakstad

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Arne E. Blakstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ståle Hansen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Vedtektsendring

Se vedlegg for styrets forslag til endringer.

Forslag til vedtak: Godkjennes

6. Saker fra beboere

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Stein-Tore Holmen
Styremedlem, Solveig Karoline Stavnsborg-Nordby
Styremedlem, Lise Berge Gleditsch
Styremedlem, Ståle Hansen
Styremedlem, Dimitri Chursin
Varamedlem, Alexander Warhuus Andersen
Varamedlem, Berit Søreide

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Stein-Tore Holmen

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for ett år

Forslag til vedtak: Ståle Hansen velges for 2 år

Lise Berge Gleditsch velges for 2 år

Alexander Warhuus Andersen velges for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Berit Søreide

Leif Erik Caspersen

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som representant til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Løkenhavna Boligsameie II
Styret

Løkenhavna Boligsameie II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Stein-Tore Holmen, Kremlegrenda 22 A
Styremedlem, Ståle Hansen, Steinsoppgrenda 2 C
Styremedlem, Dimitri Chursin, Kremlegrenda 18 B
Styremedlem, Lise Berge Gleditsch, Kremlegrenda 26 A
Styremedlem, Solveig Karoline Stavnsborg-Nordby, Kremlegrenda 6 B
Varamedlem, Berit Søreide, Steinsoppgrenda 14 A
Varamedlem, Alexander Warhuus Andersen, Steinsoppgrenda 4 A

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 563.128,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

I året som har gått har det blitt etablert stiger på takene. Dette for at man skal ha tilgang til ventilasjons viftene som er på taket.

Det ble påpekt avvik fra feier på manglende stiger på taket til pipe. Styret har derfor lagt til rette for at de beboere som har piper har fått oppført stiger. Ved fremtidig oppføring av piper vil det være krav om stige.

Det har blitt gjennomført en rens av ventilasjonsanlegget, leverandør av dette ble valgt etter vurdering av flere tilbud. Dette slutføres i april 2024 ved rens av de siste ventilasjons viftene på takene. Det ble i løpet av rensen oppdaget flere avvik ved at enkelte beboere har koblet ventilator inn på felles ventilasjonsanlegg. Avvikene vil bli fulgt opp av styret mot de beboere dette gjelder.

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget samt test av alarmklokker har blitt gjennomført.

Flere saker har blitt fulgt opp gjennom året, enkelte er fortsatt pågående.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Betongarbeid:

Det er avdekket enkelte vannskader som kan komme av mur skillevegger på verandaene mot Lommedalsveien. Det er også avdekket enkelte vannskader i garasjen. Styret har påbegynt undersøkelser rundt dette. Vi har hentet inn bistand fra ABBL og et eksternt selskap som skal utføre en analyse av betongen. Analysen vil være underlaget for videre håndtering av saken. Analyse vil bli utført i april 2024.

Andre små saker:

- Utbedre/rens av renner/nedløp, fjerne mose tak
- Utbedre råte/oppsprukket treverk
- Ferdigstille pågående skadesaker

Kommende 5-års periode

- Utbedre betongskader/avflassing/utglidning
- Overflatebehandling av fasader
- Overflatebehandling av fasader av betong
- Overflatebehandling av vinduer/balkongdører, ytterdører
- Utskifting av ytterdører til korridorer (8 stk)

Diverse

Det har blitt hentet inn tilbud og bestemt at vi legger matter på innsiden av inngangsdørene i felles gangene. Dette for å få mindre grus og søl inn i gangene, og det ser ut til å ha en god effekt.

Vaskelistene har blitt jevnlig kontrollert i løpet av året, det er noen som er veldig flinke mens andre er mindre flinke. Dette er et fellesansvar for alles trivsel. Styret ønsker ikke å kjøpe inn tjenester for dette, men den kan bli en konsekvens om ikke vaskelistene følges opp.

I sammenhengen med rens av ventilasjonen har styret også inngått en vedlikeholdsavtale med leverandøren. Dette vil sikre at vi i fremtiden har jevnlig kontroll og rens av anlegget.

Styret har gjennomført HMS arbeid gjennom året. Dette ved blant annet å gjennomføre månedlig kontroll av brannvarslingsanlegget, jevnlig kontroll av fellesarealer og jevnlig tilsyn med fellesanlegg på strøm.

Styret i Løkenhavna Boligsameie II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Løkenhavna Boligsameie II, 2023

| | Note | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 521 344 | 2 521 344 | 2 521 000 | 2 521 042 |
| Sum driftsinntekter | | 2 521 344 | 2 521 344 | 2 521 000 | 2 521 042 |
| Utgifter | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 142 625 | 116 308 | 194 000 | 142 625 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 165 385 | 1 111 221 | 1 212 000 | 1 298 000 |
| Vedlikehold, innkjøp | 4 | 417 613 | 952 789 | 500 000 | 500 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 725 623 | 2 180 318 | 1 906 000 | 1 940 625 |
| Driftsresultat før finansposter | | 795 721 | 341 026 | 615 000 | 580 417 |
| Finansielle poster | | | | | |
| Finansinntekt | 5 | 56 056 | 39 686 | 5 000 | 5 000 |
| Finanskostnad | 6 | 288 649 | 202 669 | 240 000 | 303 000 |
| Sum finansposter | | -232 593 | -162 983 | -235 000 | -298 000 |
| Årsresultat | | 563 128 | 178 043 | 380 000 | 282 417 |

Balanse Løkenhavna Boligsameie II, 2023

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler: | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | | |
| | | 300 | 300 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 7 957 | 1 |
| Andre fordringer | 7 | -2 651 | 247 427 |
| Sum fordringer | | 5 306 | 247 428 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 8 | 1 494 271 | 1 465 219 |
| Sum omløpsmidler | | 1 499 577 | 1 712 647 |
| Sum eiendeler | | 1 499 877 | 1 712 947 |

Balanse Løkenhavna Boligsameie II, 2023

| | Note | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 9 | -3 076 518 | -3 639 646 |
| Sum egenkapital | | -3 076 518 | -3 639 646 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 10, 13 | 4 484 390 | 4 951 797 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 484 390 | 4 951 797 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 22 114 | 339 018 |
| Forskudd felleskostnader | | 49 200 | 37 909 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 20 691 | 23 868 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 92 005 | 400 796 |
| Sum gjeld | | 4 576 395 | 5 352 593 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 499 877 | 1 712 947 |

Løkenhavna Boligsameie II

Sted: _____, dato: _____

Stein-Tore Holmen
Styreleder

Solveig Karoline Stavnsborg-Nordby
Styremedlem

Lise Berge Gleditsch
Styremedlem

Ståle Hansen
Styremedlem

Dimitri Chursin
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 821 120 | 1 821 120 | 1 821 000 | 1 761 042 |
| Avdrag ordinære lån | 459 984 | 459 984 | 460 000 | 460 000 |
| Renter ordinære lån | 240 240 | 240 240 | 240 000 | 300 000 |
| Sum | 2 521 344 | 2 521 344 | 2 521 000 | 2 521 042 |

Note 2 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 0 | 35 200 | 40 000 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 0 | 4 224 | 5 000 | 0 |
| Styrehonorar | 125 000 | 62 500 | 125 000 | 125 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 17 625 | 13 788 | 23 000 | 17 625 |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 0 | 596 | 1 000 | 0 |
| Sum | 142 625 | 116 308 | 194 000 | 142 625 |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020: 1 deltid

Note 3 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm nett/kraft | 12 698 | 14 566 | 12 000 | 12 000 |
| Vann- og avløpsavgift | 508 499 | 423 778 | 500 000 | 600 000 |
| Feieavgift | 0 | -294 | 0 | 0 |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 308 449 | 308 758 | 350 000 | 350 000 |
| Forsikring | 247 427 | 220 380 | 250 000 | 220 000 |
| Forvaltning og revisjon | 43 108 | 41 826 | 45 000 | 45 000 |
| Innbetalingservice | 2 072 | 2 072 | 2 500 | 2 500 |
| Brannsikring | 25 386 | 12 081 | 28 000 | 28 000 |
| Kontingent ABBL | 500 | 500 | 500 | 500 |
| HMS | 10 600 | 10 600 | 11 000 | 11 000 |
| Grøntanlegg | 0 | 69 351 | 0 | 0 |
| Matteservice | 2 043 | 0 | 0 | 16 000 |
| Utgifter v/styret | 0 | 1 904 | 4 000 | 4 000 |
| Rekvisita, porto, mm | 1 500 | 1 520 | 6 000 | 6 000 |
| Datautgifter o.l | 103 | 736 | 0 | 0 |
| Gebyr | 2 999 | 3 442 | 3 000 | 3 000 |
| Sum | 1 165 385 | 1 111 221 | 1 212 000 | 1 298 000 |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Snekkerarbeid, materialer | 106 108 | 59 551 | 0 | 0 |
| Maling, beis, olje | 828 | 0 | 0 | 0 |
| Vinduer, glassarbeider | 0 | 24 800 | 0 | 0 |
| Låser, nøkler, ringeanlegg | 0 | 800 | 0 | 0 |
| Rørleggerarbeid, materialer | 56 063 | 229 427 | 0 | 0 |
| Rørleggersjekk | 0 | 2 981 | 0 | 0 |
| Ventilasjon | 228 541 | 2 983 | 0 | 0 |
| Elektriker, materialer | 19 238 | 0 | 0 | 0 |
| Gjerder, rekkverk, og lignende | 6 837 | 0 | 0 | 0 |
| Garasjer | 0 | 8 769 | 0 | 0 |
| Brannsikringstiltak | 0 | 21 875 | 0 | 0 |
| Terrasser/balkonger | 0 | 601 603 | 0 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 0 | 500 000 | 500 000 |
| Sum | 417 613 | 952 789 | 500 000 | 500 000 |

Note 5 - Finansinntekt

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse | 693 | 401 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Renter plasseringskonto | 31 128 | 16 117 | 0 | 0 |
| Finansinntekt | 24 236 | 23 168 | 0 | 0 |
| Sum | 56 056 | 39 686 | 5 000 | 5 000 |

Note 6 - Finanskostnad

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 288 649 | 202 669 | 240 000 | 303 000 |
| Sum | 288 649 | 202 669 | 240 000 | 303 000 |

Note 7 - Andre fordringer

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader | 0 | 247 427 |
| Erstatningsmessige skader | -2 651 | 0 |
| Sum | -2 651 | 247 427 |

Kortsiktige fordringer

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskto) | 446 693 | 148 769 |
| Sparekonto Boligbanken | 1 047 578 | 1 316 450 |
| Sum | 1 494 271 | 1 465 219 |

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Andre fond/Udekket tap | | |
| IB andre fond/udekket tap | -3 639 646 | -3 817 689 |
| Fra årets resultat | 563 128 | 178 043 |
| Sum andre fond/udekket tap | -3 076 518 | -3 639 646 |
| Sum egenkapital | -3 076 518 | -3 639 646 |

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

Note

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | | Balanse 2023-12 | Balanse 2022-12 |
|---------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| Gjeldsbrevlån | | 4 484 390 | 4 951 797 |
| Sum | 13 | 4 484 390 | 4 951 797 |

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Påløpt arbeidsgiveravgift | 595 | 595 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | -596 | 0 |
| Påløpte feriepenger | -4 224 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 4 225 | 4 225 |
| Påløpte renter | 20 640 | 17 094 |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 50 | 50 |
| Utleggskonto | 0 | 1 904 |
| Sum | 20 691 | 23 868 |

Note 12 - Disponible midler

| | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB | 1 311 851 | 1 626 646 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 563 128 | 178 043 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -467 407 | -492 838 |
| Årets endring disponible midler | 95 721 | -314 795 |
| Disponible midler UB | 1 407 572 | 1 311 851 |

Note 13 - Gjeld

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 94907050178 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 7.00 % |
| Beregnet innfridd: | 13.05.2031 |
| <hr/> | |
| Opprinnelig lånebeløp: | 6 660 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 951 797 |
| Avdrag i perioden: | 467 407 |
| Lånesaldo 31.12: | 4 484 390 |
| <hr/> | |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 731 430 |

Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907050178 | 28 | 81 544 | 2 283 232 |
| | 28 | 78 612 | 2 201 136 |

Resultat og balanse med noter for Løkenhavna Boligsameie II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhavna Boligsameie II

| | | |
|-------------|--|------------|
| Styreleder | Stein-Tore Holmen (sign.) | 03.03.2024 |
| Styremedlem | Solveig Karoline Stavnsborg-Nordby (sign.) | 01.03.2024 |
| Styremedlem | Ståle Hansen (sign.) | 02.03.2024 |
| Styremedlem | Dimitri Chursin (sign.) | 01.03.2024 |
| Styremedlem | Lise Berge Gleditsch (sign.) | 01.03.2024 |

Til årsmøtet i Løkenhavna Boligsameie II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Løkenhavna Boligsameie IIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 95.214.xxx.xxx

2024-03-05 03:04:00 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Sak til generalforsamling Løkenhavna Boligsameie II

April 2024

Styret ved Løkenhavna Boligsameie II ønsker å fremme følgende vedtektsendringer. Endringer vises med understrek og endret tekst er satt i ().

§ 5 Vedlikehold

Eier av seksjon: 6-7-8-9-10-11-12-22-23-24-~~(25)~~-26-27-38-39-48-49-50-51-52 har etter søknad fått godkjent oppføring av innretning foran inngangsparti, og har i særskilt avtale med sameiet påtatt seg et ekstraordinært ansvar for vedlikehold i den forbindelse. Denne avtalen skal også gjelde for senere erververe av seksjonen.

(Sameiet har innført et skjema som skal fylles ut en gang i året av eier av enheten. Skjemaet tar for seg tilstand på ytre vegger, skilleveggene og terrassene som vender ut mot veien. Dette for å gjøre det lettere å følge med på hvor det må gjøres vedlikehold.)

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

Seksjonseiere til seksjon nr 7, nr 10, (nr 37, nr 48 og nr 49) er av årsmøtet gitt tillatelse til å føre opp pipe til ildsted i sine seksjoner, og plikter å overholde de retningslinjer som er fastsatt av årsmøtet vedrørende pipebyggingen.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkenhavna Huseierforening II onsdag 10.04.2024 kl. 18:30 på Hammerbakken skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne E. Blakstad fra ABBL ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne E. Blakstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 15 medlemmer av huseierforeningen. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Christian Holter ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Møteleder gjennomgikk årsmeldingen og årsmøte tok denne til orientering

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet som var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent av årsmøte.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak:

Styret får kr 200.000,- til intern fordeling.

Vedtak:

Styret får kr200.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:

Endre Igesund ble valgt for 2 år. På valg i 2026

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Daria Bogoev og Hege Margrethe Lundin Kuhle ble begge valgt for 2 år. På valg i 2026

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 4 medlemmer for ett - 1 år

Vedtak:

Jan Henning Haveland

Hege Sørensen

Christian Holter

Ingvill Sommerstad

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges

Vedtak:

Metter Henriksen og Ingvill Sommerstad ble valgt for 1 år.

6.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**Vedtak:**

Styreleder ble valgt til ABBLs GF

Protokollen ble lest og årsmøte avsluttet kl 19:10

Protokoll for Løkenhavna Huseierforening II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Arne E. Blakstad (sign.)

Christian Holter (sign.)

11.04.2024

11.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Løkenhavna Boligsameie II torsdag 11.04.2024 kl. 15:00 - Møte ble avholdt digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne E. Blakstad ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arne E. Blakstad ble valgt

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt

Vedtak:

Til stede var 15 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Arne E. Blakstad

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Ståle Hansen ble valgt

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte årsmelding

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 150.000,- til intern fordeling.

5. Vedtektsendring

Se vedlegg for styrets forslag til endringer.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent med 12 stemmer for og 3 blanke stemmer

6. Saker fra beboere

Ingen saker fra beboere

Vedtak:

Det var ikke noen saker fra beboere.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for 2 år

Vedtak:

Stein-Tore Holmen ble valgt for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og ett styremedlem for ett år

Vedtak:

Ståle Hansen ble valgt for 2 år

Lise Berge Gleditsch ble valgt for 2 år

Alexander Warhuus Andersen ble valgt for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Berit Søreide

Leif Erik Caspersen

8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styreleder ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling

Protokoll for Løkenhavna Boligsameie II

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Arne E. Blakstad (sign.) | 15.04.2024 |
| Protokollvitne | Ståle Hansen (sign.) | 15.04.2024 |

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kremlegrenda 30B
1352 KOLSÅS
Gnr./Bnr.: 91/279
Seksjonsnr. : 30
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 115 m²

Totalt bruksareal (BRA): 115 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.11.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Befaringsdato | 04.11.2024 |
| Referansenummer | 15064112 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 85-24-0205 |
| Hjemmelshaver/selger | Joachim Aas Eide/Nicolai Aas Eide |
| Bygningssakkyndig inspektør | Christian Ulrich Johansen |
| Tilstede på befaringen | Joachim Aas Eide/Nicolai Aas Eide |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 3 °C |
| Rapportdato | 06.11.2024 20:47 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Kremlegrenda 30B |
| Postnummer/sted | 1352 KOLSÅS |
| Kommune | 3201 - Bærum |
| Gnr./Bnr.: | 91/279 |
| Seksjonsnr. | 30 |
| Borettslag / Sameie | Løkenhavna Boligsameie II |
| Tomt | Eiet tomt: 3980 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 1980 | | |

Byggemåte

Selveierleilighet over to etasjer i Løkenhavna Boligsameie II beliggende beliggende i Bærum kommune. Felles eiet tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer samt underetasje og kjeller. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger samt skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2010. Balkongdører med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2006. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme i entré, tv-stue og bad.

Adkomst til leiligheten via utvendig trapp med inngang fra 1.underetasje.

Leiligheten består av:

1.etasje:

Stue og kjøkken.

Adkomst fra stuedel til balkong.

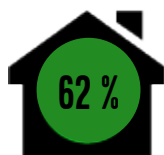
1.underetasje:

Entré, bad, vaskerom, tv-stue, to soverom og innvendig bod.

Adkomst fra soverom 1 til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i 1.underetasje samt en biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



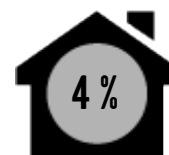
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|--|------|--------------------------|
| Våtrom - Baderom | | Avløpsrør (ink. sluk) | 8 | |
| Våtrom - Vaskerom | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Vannrør | 9 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 9 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 9 | |
| Kjøkken | | Vannrør | 10 | |
| | | Avløpsrør | 10 | |
| | | Annet | 10 | |
| Øvrige rom - 1.etasje | | Overflater himling | 10 | |
| | | Overflater gulv | 10 | |
| Øvrige rom - 1.underetasje | | Overflater gulv | 11 | |
| Innvendige trapper | | Innvendige trapper | 11 | |
| Etasjeskiller - 1.etasje | | Skjevhetmåling | 11 | |
| Etasjeskiller - 1.underetasje | | Skjevhetmåling | 11 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 12 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 13 | |
| Dører og vinduer | | Dører | 13 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc - Med adkomst fra stue/kjøkken. | | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | 14 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc - Med adkomst fra soverom 1. | | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | 14 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

| Leilighet | Bruksareal (BRA) | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | |
| 1.etasje | 65 | | | 65 | 10 |
| | Stue og kjøkken. | | | | Balkong. |
| 1.underetasje. | 44 | 6 | | 50 | 15 |
| | Entré, bad, vaskerom, tv-stue, to soverom og bod. | Bod. | | | Balkong. |
| SUM | 109 | 6 | | 115 | 25 |
| Total bruksareal: 115 m² | | | | | |

Kommentar til areal

Med bakgrunn i fremlagte plantegninger fra 1978 er opprinnelig bod revet og blitt del i av nåværende tv-stue av tidligere eier ved ukjent tidspunkt. Endringen er ikke søkt om/godkjent. Arealet er omtalt etter dagens bruk.

Balkong med utgang fra stuedel er oppmålt til 10 m² TBA.

Balkong med utgang fra soverom 1 er oppmålt til 15 m² TBA.

Leiligheten disponerer en bod i 1.underetasje oppmålt til 6 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 104 m² P-ROM og 5 m² S-ROM. S-ROM er innvendig bod inkludert innvendige tilsluttende vegger.

Rapport


Våtrom - Baderom

Baderom fra 2022 med deler av røropplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett. Dusjsone med innfellbare dører av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksventil i vegg. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør tilkoblet tilførsel-rør av kobber fra byggeår. Synlig avløpsrør av plast tilkoblet skjult avløpsrør av plast fra byggeår.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Overflater gulv | Det er registrert bomlyd i ett par tre fliser utenfor dusjsone.

 Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt inspeksjon av veggkonstruksjonen via inspeksjonsluke og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 36 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.




 TG 2 Avløpsrør (ink. sluk) | Skjult avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert ved ukjent årstall med deler av røropplegg og sluk vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt panel med downlights. Gulvstående servantskap med benkeplate av laminat og nedfelt utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning under overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2018. Vegghengt varmelampe. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

| | | |
|--|---|--|
|  | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er foretatt foretatt inspeksjon av konstruksjonen i eksisterende hull og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|  | TG 2 | |
| | Ventilasjon | Det er registrert mekanisk avtrekksventil inn i felles avtrekk. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i sameiet. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak. |
| | Vannrør | Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. |
| | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. |
| | Avløpsrør (ink. sluk) | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. |

Kjøkken


Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2014. Benkeplate av kompositt. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekksventil i vegg bak ventilator. Vannrør av kobber fra byggeår. Synlig avløpsrør av plast tilkoblet avløpsrør av plast fra byggeår.

Oppgraderinger i 2024: Kjøleskap med fryser.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon - Innredning

| | | |
|--|-------------|--|
|  | Ventilasjon | Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget. |
|--|-------------|--|

| | | | |
|--|------|---------|---|
|  | TG 2 | Vannrør | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er i tillegg ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. |
|--|------|---------|---|

| | | | |
|--|--|-----------|---|
| | | Avløpsrør | Skjult avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. |
|--|--|-----------|---|

| | | | |
|--|--|-------|--|
| | | Annet | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres. |
|--|--|-------|--|

Øvrige rom - 1.etasje


Gulvflate belagt med parkett. Veggflater av malte flater og malt betong. Delvis nedsenket himling av malt flate og himling malt betong i stuedel samt himling av malt flate og malt betong i kjøkkendel.

Oppgraderinger i 2024: Malte vegger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)


| | | |
|--|-------------------|---------------------------------------|
|  | Overflater vegger | Det er registrert enkelte ujevnheter. |
|--|-------------------|---------------------------------------|

| | | | |
|--|------|--------------------|---|
|  | TG 2 | Overflater himling | Støvkondens påvist i nedsenket himling i stue. Indikerer kuldebru og/eller utilstrekkelig isolasjon. Himling i kjøkkendel har i tillegg behov for rengjøring/overflatebehandling. |
|--|------|--------------------|---|

| | | | |
|--|--|-----------------|---|
| | | Overflater gulv | Det er registrert sprekk i et parkettbord i kjøkkendel samt enkelte merker/riper. |
|--|--|-----------------|---|


Øvrige rom - 1.underetasje

Flislagt gulv med varme i entré/tv-stue. Veggflater av malte flater, malt panel og trespiler. Delvis nedsenket himling av malte flater i tv-stue og soverom samt himlinger av betong i øvrige rom. Slett baderomsdør. Profilerte innerdører i øvrige rom. Skyvedørgarderobe på soverom 2. Garderobeskap på soverom 1.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Overflater himling | Det er registrert ujevnheter/synlig underliggende gipsplateskjøter i nedsenket himling i tv-stue.

 Innerdører | Profilerte innerdører er av eldre dato. Funksjonstesting viser ingen avvik.

 **TG 2** Overflater gulv | TG2 gjelder:
Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Til informasjon:
Det er registrert enkelte riper på soverom og bod.


Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk med rekkverk og håndløpere av treverk.

 **TG 2** Innvendige trapper | Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 35 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - 1.underetasje

Etasjeskille av betong. Følgende rom er målt: Entré/tv-stue og soverom 1.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er merkbare skjevheter på soverom 1. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 20 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.


Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Teknisk anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår samt fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og merkede kurser plassert i vegg under trapp. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2018 plassert på vaskerom. Stoppekraner under servant på bad. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via kjøkken og kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme i entré og tv-stue samt bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

 Hovedstoppekran | Hovedstoppekran er plassert utenfor leiligheten. Stoppekraner til leiligheten er plassert i fordelerskap for rør-i-rør vegg under trapp og på bad.

 TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er i tillegg ikke montert automatisk lekkasjestopper i overgang rør-i-rør/vanntilførsel-rør av kobber.

 TGIU Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

1. etasje:

Det er målt 1,81-2,39 meter takhøyde i kjøkkendel samt 2,31-2,41 meter takhøyde i stuedel.

1. underetasje:

Det er målt 2,20 meter takhøyde på bad, 2,38 meter på vaskerom, 2,33 og 2,37 i tv-stue samt 2,37-2,38 meter takhøyde på soverom.

Til informasjon:

Deler av kjøkken har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i entré.

Oppgraderinger i 2023: Innmat i sikringssskap. Trukket ledninger på soverom. Stikkontakter over kjøkkenbenk.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei,

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Det har vært utført egeninnsats. Selger er faglært elektriker.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter år 1999, manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget samt at varmtvannsbereder er tilkoblet anlegget med stikkontakt og ikke fast tilkobling (fare for varmegang) er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 fra byggeår. Vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2010. Balkongdører med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2006.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer



TG 2

Dører

Det er registrert skade i dørkarm samt merker/slitasje på entrédør.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Med adkomst fra stue/kjøkken.

Utgang fra stuedel til balkong oppmålt til 10 m². Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Håndløper av metall. Stikkontakt og belysning på vegg. Markise. Rekkverkhøyde er målt til 100 cm.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Det er registrert slitasje på terrassebord samt at tettesjiktet vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Med adkomst fra soverom 1.

Utgang fra soverom 1 inntrukket balkong oppmålt til 15 m². Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde er målt til 90 cm.

Oppgraderinger: Membran og terrassebord i 2022 i regi av sameiet.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegninger fra 1978 er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt FDV-dokumentasjon vedrørende baderomsrehabilitering 2022.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 04.08.2023. Arbeidene gjelder vedlikehold.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det har ifølge selger ikke vært utført el-tilsyn i leiligheten i selgers eiertid.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 03.11,2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygnings sakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

elektr-nytt as
 Havnveien 28, 1407 Lysaker
 Tlf: 91 88 51 00
 www.elektr-nytt.no

Viktig!
 Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Prosjekt: 73599210281951
 Installasjon (Type): 3x1G
 Følgende er utført: Pussing av jordforbindelse
 Følgende er foreslått: Følgende er foreslått: IT / 230V

Følgende: Kretsgruppe 308, 1352 Kolsås

| Id | Utslag | Utslag | Utslag | Utslag | Utslag |
|-----|--|--------|--------|--------|--------|
| F1 | Hovedbryter | 40 | DV | 16 | |
| F2 | Overstrømsvern 30Tmax | | | | |
| F3 | Følgende Krets | 25 | C | 4 | 30 |
| F4 | Overstrømsvern | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F5 | Zemmerstikk VASKEROM Lp. VASKEROM | 20 | C | 1,5 | 30 |
| F6 | Lp. & Stikk Sovnerom 1&2, Bad, Bad | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F7 | Lp. & Stikk Vaskerom, Entré, Bad, Bad | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F8 | Lp. & Stikk Kjøkken, Hall, Kjøkken | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F9 | Lp. & Stikk Stue, Stikk Ute | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F10 | Stikk Kjøkken | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F11 | Varmesambinder | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F12 | Oppvarmings, Varmestof, Stikk Vaskerom | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F13 | Varmestof Entré | 16 | C | 2,5 | 30 |
| F14 | | | | | |
| F15 | | | | | |
| F16 | | | | | |
| F17 | | | | | |
| F18 | | | | | |
| F19 | | | | | |
| F20 | | | | | |
| F21 | | | | | |
| F22 | | | | | |
| F23 | | | | | |
| F24 | | | | | |
| F25 | | | | | |

NB! JORDFORBRYTERE MÅ TESTES REDELMESSE FOR Å OPPRETTHOLDE SIN FUNKSJON.

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]

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

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

§ 1
Innledning

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

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

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

§ 4

Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

§ 5

Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 6

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

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

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

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

§ 7

Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

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

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

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

§ 8

Vedlikehold

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

§ 9

Utleie

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

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

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

§ 10

Mislighold

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

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

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

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

§ 11

Sameiemøte er sameiets øverste organ

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

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§ 12

Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Styret

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

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

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

§ 14 Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag AL er selskapets forretningsfører.

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

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

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

§ 15 Pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

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

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

§ 16 Tvister

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

§ 17 Vedtektendring

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

§ 18 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

V E D T E K T E R
for
LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II

(vedtatt på konst. generalforsamling 20.05.1980)

Med endringer på gen.forsamling 17.04.89, 23.03.95, 22.03.01, 31.03.03, 28.04.05, 23.04.14,
14.04.16, 20.04.17 og 19.04.2018.

§ 1

Navn og eierforhold

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

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.

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

§ 2

Formål

Huseierforeningens formål er:

- a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger, kabel TV-anlegg og fellesinnretninger av enhver art,
- b) forvalte garasjeanleggene beliggende i Løkenhavna Boligsameie II.

§ 3

Fellesutgifter

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

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

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

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

§ 4

Medlemmenes plikter

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

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

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

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

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

§ 5

Utleie

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

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

§ 6

Generalforsamling

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

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

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

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

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

§ 7

Styret

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

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

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

§ 8

Styrets vedtak

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

§ 9

Firmategning

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

§ 10

Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.

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

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

§ 11

Pantesikkerhet

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

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

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

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

§12

Vedtektsendringer

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

§ 13

Tvister

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

§ 14

Oppløsning

Oppløsning av huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

§ 15

Vedlikehold

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

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

Eventuell felling av trær skal på forhånd godkjennes av styret.

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

§ 16

Husdyrhold

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

§ 17

Garasjeanlegg og parkering

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

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

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

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

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

Parkering inne på boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

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

Gjesteparkeringsplassene kan ikke brukes fast av beboerne.

Kjøretøyer som er parkert i strid med disse reglene vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Dispensasjon fra parkeingsbestemmelsene kan gis av styret ved spesielle omstendigheter.

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

§ 18

Renovasjon

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

Annet avfall må det enkelte medlem besørge fjernet selv.

LØKENHAVNA HUSEIERFORENING II

Gnr. 91, bnr. 42 i Bærum

Andel av boligselskapets skattemessige beløp i 2023

| bygning | | antall | innbet. | | andel | andel | andel | andel |
|---------------------------|---|--------|---------|--|------------|------------|------------|---------------|
| rom/m2 | Adresser | leil. | pr.mnd | | formue | inntekter | gjeld | fragnsber.utg |
| type | | | | | post 4.5.3 | post 2.8.1 | post 4.8.2 | post.3.3.4 |
| Rekkehus 3/72,5 E | Kremlegrenda nr 1,3,5,9,11,13,15,17, 19,21,23,27,29,31,32, 34,36,38,40,42,44,46, 48,50,52, 54,56,58. Steinsoppgrenda nr 3,5,7,9,11,13,15, 17,21, 23,25,27,29. | 41 | 1117 | | 0 | 97 | 25 405 | 1 544 |
| Rekkehus 4/102,5 E | Kremlegrenda nr 33,35,37,39,41,43,45, 47,49,51,53,55,57,59, 60,62,21,64,68,70,72,74, 76,78,80,82,86,88,90. Steinsoppgrenda nr 31,33,35,37,39,41, 43,45,47,51,53,55,57. | 41 | 1304 | | 0 | 114 | 29 659 | 1 802 |
| Rekkehus 4/93,2 B | Kremlegrenda nr 63,65,67,69,71,73,77, 79,81,83,85,87,89,91. Steinsoppgrenda nr 32,34,36,38,40, 42,44,46,48. | 23 | 1259 | | 0 | 110 | 28 635 | 1 740 |
| Terassehus 3/87,6 T | Kremlegrenda nr 2A,2B,4A,4B,14A,14B, 16A,16B,18A,18B,20A, 20B,30A, 30B,30C,30D. Steinsoppgrenda nr 2A,2B,2C,8A,8B,8C, 10A,10B,10C,16A,16B,16C | 28 | 1222 | | 0 | 106 | 27 794 | 1 689 |
| Terassehus 5/97,0 T | Kremlegrenda nr 6A,6B,8A,8B,10A,10B, 12A,12B,22A,22B,24A, 24B,26A,26B,28A,28B. Steinsoppgrenda nr 4A,4B,4C,6A,6B,6C,12A, 12B,12C,14A,14B,14C. | 28 | 1268 | | 0 | 110 | 28 841 | 1 752 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | 161 | 2375256 | | | | | |

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | SEIL EIENDOMSMEGLING AS | Oppdragsnr. | 85240205 |
| Adresse | Kremlegrenda 30B | | |
| 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? | 2023 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1år 5mnd |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Protector Forsikring ASA / Gjensidige Forsikring ASA | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| Selger 1 Fornavn | Joachim | Etternavn | Aas Eide |
| Selger 2 Fornavn | Nicolai | Etternavn | Aas Eide |
| | | Polise/avtalenr | 3441888 & 3441839 / 81452752 & 88327249 |

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 soppkader?

Nei Ja 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

Firmanavn

Dinas Bygg og Sanitær AS / Sandvika VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet oppusset og ferdigstilt, mai 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Dinas Bygg og Sanitær AS / Sandvika VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt sluk i forbindelse med bad

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

FDV i Boligmappa

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja 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

Firmanavn

Dinas Bygg og Sanitær AS / Sandvika VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet oppusset og ferdigstilt, mai 2022.

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

- Nei Ja 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 Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
- Nei Ja Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
- Nei Ja Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
- Nei Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
- Nei Ja Kommentar Bekjempet i 2023, Har ikke observert siden da.
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
- Nei Ja 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
- 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, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
- Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
- 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 Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
- Nei Ja Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
- Nei Ja 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 Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
- Nei Ja
- 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 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 Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
- Nei Ja Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja 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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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 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 Kommentar

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

Nei Ja 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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Krarm inngangsdør er sprekt.

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1972196

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 06.05.1976 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKENLIA/LØKENHAVNA

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Før innflyttingstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 3

Eventuelt gjerde langs vei og nabogrense skal være 0,8 m høyt. Med bygningsrådets samtykke eller dersom rådet finner det nødvendig, kan gjerde mot sterkt trafikkerte veier være opptil 1,2 m høyt.

Det er ikke tillatt uten rådets samtykke å sette opp gjerder i blokkbebyggelse eller mellom tomtene for en enkelte leilighetsparsellen i rekkehus.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning den ikke vil være sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Det bør legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i størst mulig utstrekning.

§ 5

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

TOMTER TIL OFFENTLIGE INSTITUSJONER

§ 6

Bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet. Byggehøyde og utnyttelsesgrad skal være som vist på reguleringsplanen.

§ 7

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass bør opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal forelegges bygningsrådet til godkjennelse.

TOMTER TIL FRIAREAL, LEKEPLASSER M.M.

§ 8

Tomter avsatt for friareal, sentralt lekefelt, ballfelt, kvartalslekeplasser tillates ikke bebygget. Dog kan det på disse tomter med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

VEISYSTEMET

§ 9

Turveier, turstier og skiløyper kan innpasses i det offentlige friareal. Opparbeidelse skjer etter en av bygningsrådet godkjent plan, og skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.

§ 10

Gang/sykkelveier skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde.

TOMTER TIL BOLIGFORMÅL

§ 11

De enkelte boligfeltenes brutto størrelse, ca. antall leiligheter, ca. utnyttelsesgrad, og maksimal byggehøyde fremgår av planen. I felter benevnt TR kan bebyggelsen være sammenhengende. Aldersboliger og sykehjem kan med bygningsrådets samtykke innpasses i boligområdene.

§ 12

Før byggetillatelse innen hvert felt gis, må det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet godkjent av bygningsrådet.

Det forutsettes utarbeidet bebyggelsesplanen for hvert felt planer for terrenginngrep, herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser, ev. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutformingen av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 13

I boligområdene TR 1, E 5 og E 6 kan garasjer med samtykke av vedkommende veimyndighet plasseres nærmere vei enn byggelinjene viser.

§ 14

Ikke bebygde områder bør gis en tiltalende utforming og behandling.

oooOOOooo



Journalnr. 1040-78

FERDIGATTEST

Adresse: Kremlegrenda 18,20,22,24,26,28,30

Gnr.: 91 Bnr.: 280 Tomt nr.: 2T4

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.1.86

Arbeidets art: Terrassehus m/16 leiligheter, garasjer

Byggherre: Løvenskiold Vakerø A/S

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

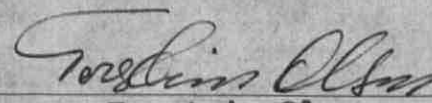
Ansvarshavende Siv.ing. Jon Erik Evensen

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

28. januar 1986.

Sandvika, _____

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.



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 91/279/0/30
Adresse: Kremlegrenda 30B
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



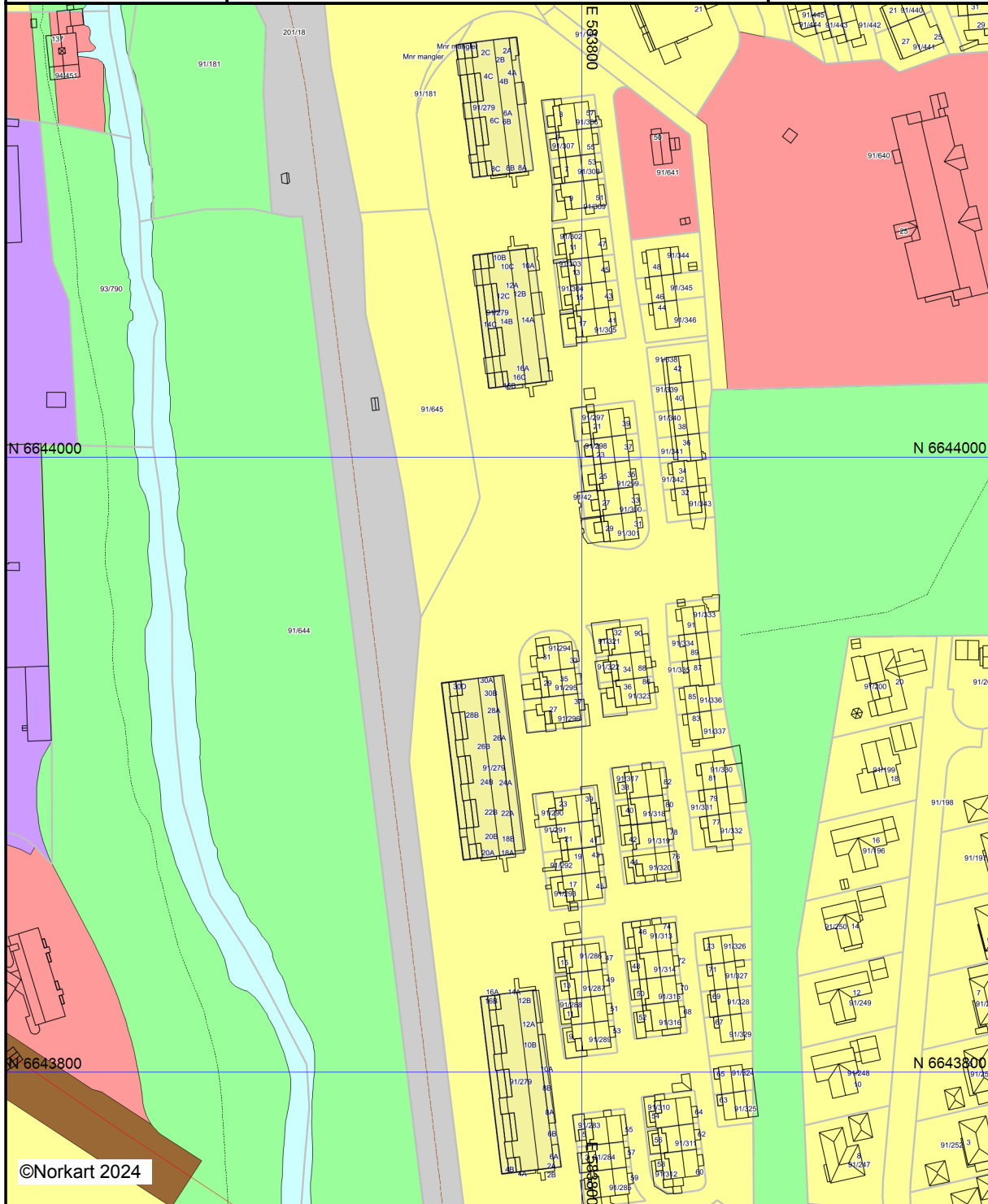
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/279/0/30
Adresse: Kremlegrenda 30B
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

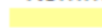
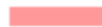




©Norkart 2024



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

Tegnforklaring

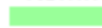
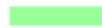
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

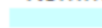
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - fremtidig






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Sporveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - nåværende



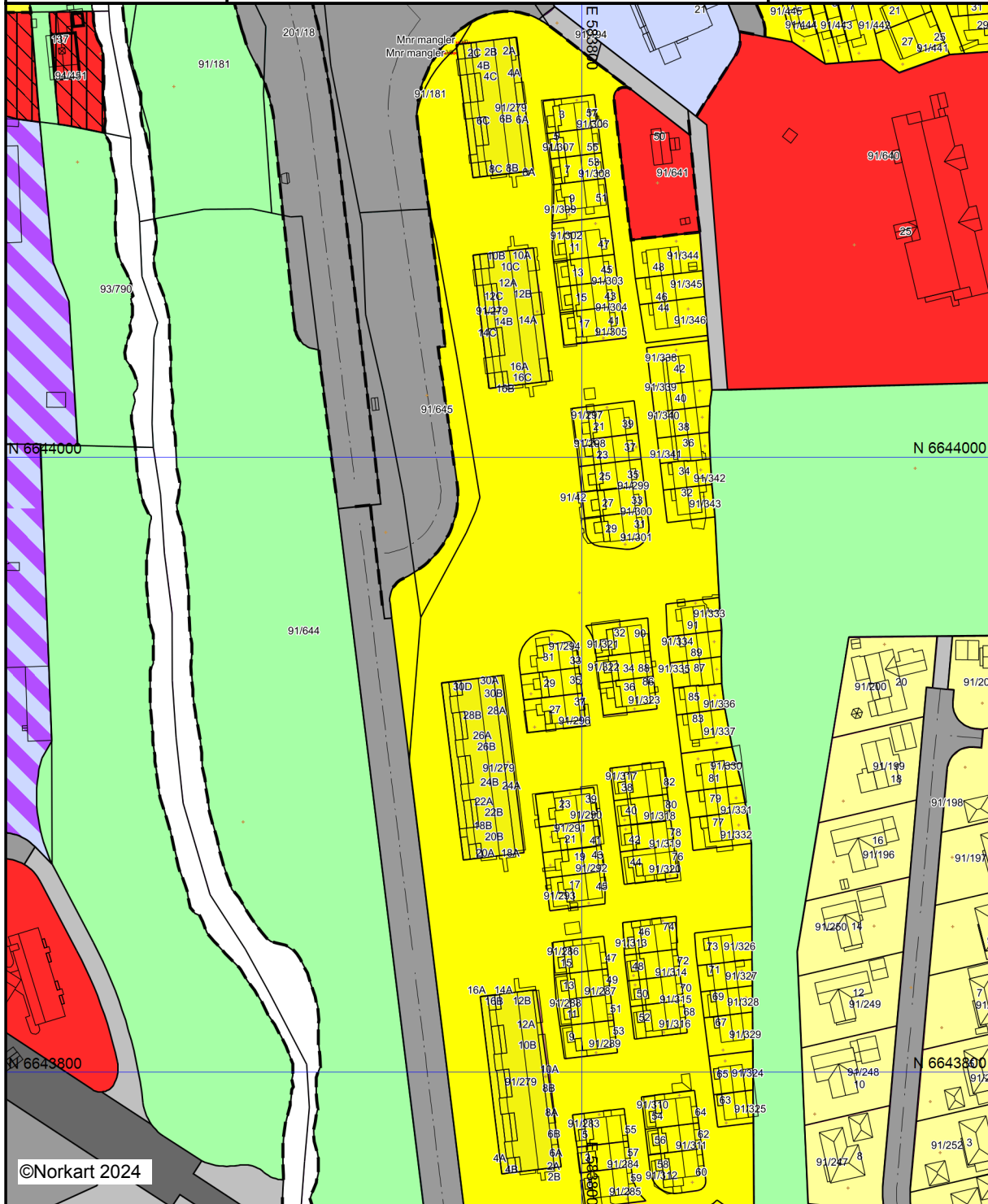
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 91/279/0/30
Adresse: Kremlegrenda 30B
Dato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024

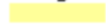




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
-  Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Sporveg/forstadsbane


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport


Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Regulert senterlinje



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 91/279/0/30
Adresse: Kremlegrenda 30B
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:2000

N




UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/600008899/whoggjxv/>
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 monteret 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 monteret.

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



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker 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.

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 verdivurdering 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 verdivurdering 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. Verdiovurdering 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