PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EPLEHAGAN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

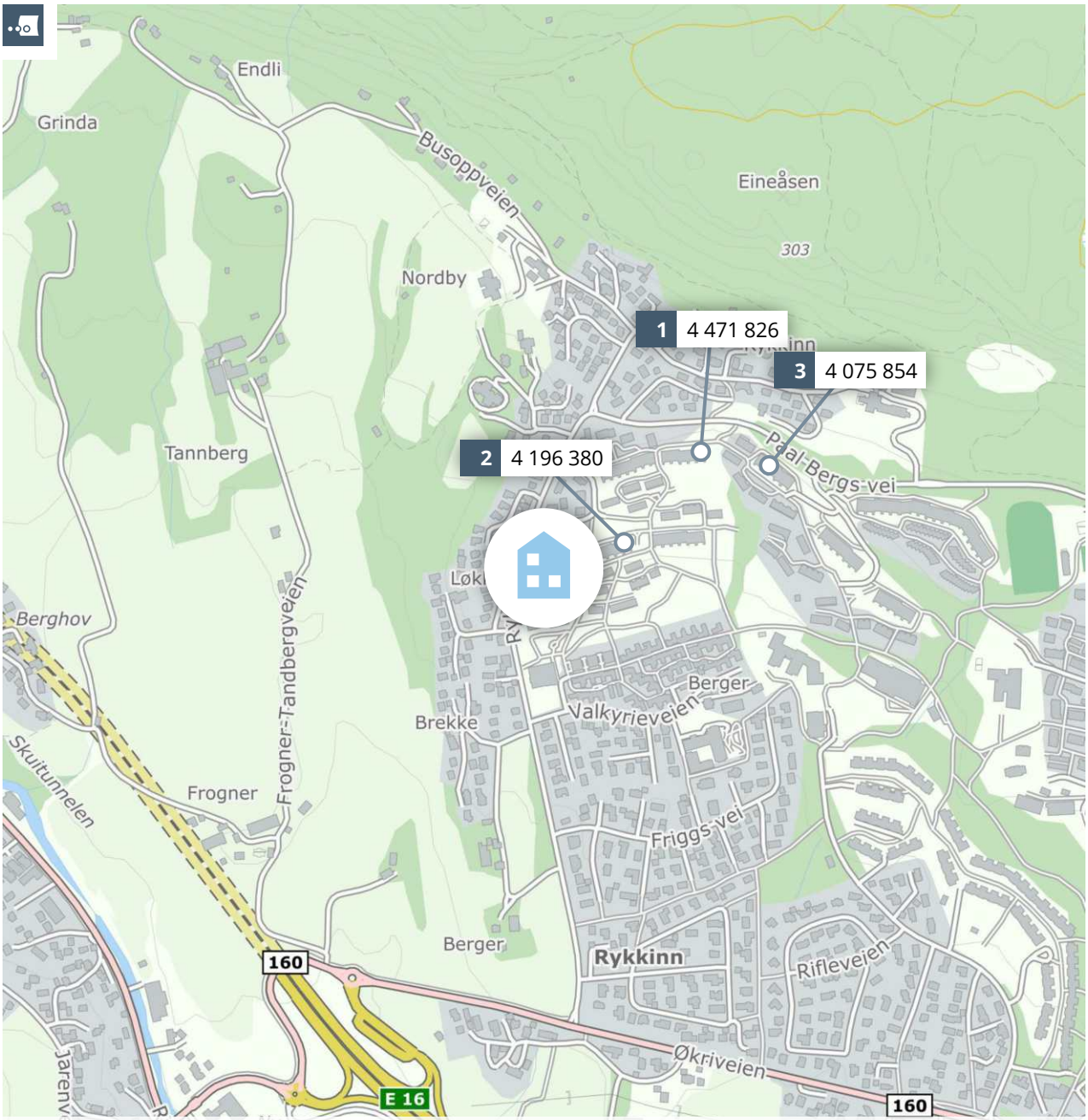
Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EPLEHAGAN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Waqas Sharif.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Eplehagan 26, 1349 RYKKINN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 93 BNR 625 FNR 0 SNR 120 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 23

Verdivurdert til

4 250 000

67 112	4 317 112	53 964
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 234
Formue	15 862
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rognebærstien 6 80 m²	1974	1. etg	1 sov	04.07.2025	4 300 000	**4 400 000**	71 826	4 471 826	**55 898**
2	Eplehagan 6 81 m²	1973	1. etg	1 sov	14.10.2025	4 250 000	**4 125 000**	71 380	4 196 380	**51 807**
3	Jordbærstien 3 80 m²	1972	1. etg	1 sov	05.09.2025	4 150 000	**4 000 000**	75 854	4 075 854	**50 948**

Boligen har gjennomgående god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2018	15.05.2018	13.09.2018	3 450 000	3 600 000	15 563	3 615 563	
08.06.2015	12.06.2015	02.09.2015	2 850 000	2 975 000	26 929	3 001 929	
13.04.2012	23.04.2012	11.05.2012	1 950 000	2 080 000	37 570	2 117 570	
03.09.2002	10.09.2002	30.12.2002	1 500 000	1 550 000	16 588	1 566 588	
23.06.1992		23.06.1992	-	430 000	-	430 000	
17.03.1989		17.03.1989	-	72 610	-	72 610	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1349 RYKKINN nå

2
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 222 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Leiligheter solgt i 1349 RYKKINN siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5 487 000 Prisantydning i snitt
5 475 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 431 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd
62 348 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
53 964 Eplehagan 26 Totalpris 4 317 112

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong.

Eplehagan 26, 1349 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 625, snr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26038 **Eiendomsverdi ref nr:** RU1548

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med alkove.
Utgang fra stue til sydvendt terrasse med bod.

Mekanisk ventilasjon,
Oppvarming via gulvvarme og elektriske panelovner.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter
Kompakt laminat benkeplate med servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med skillevegg i glass, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Kjøkken med åpen løsning mot stue fra ca.2013 (ifølge tidligere salgsoppgave)
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

Det medfølger en bod.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong.

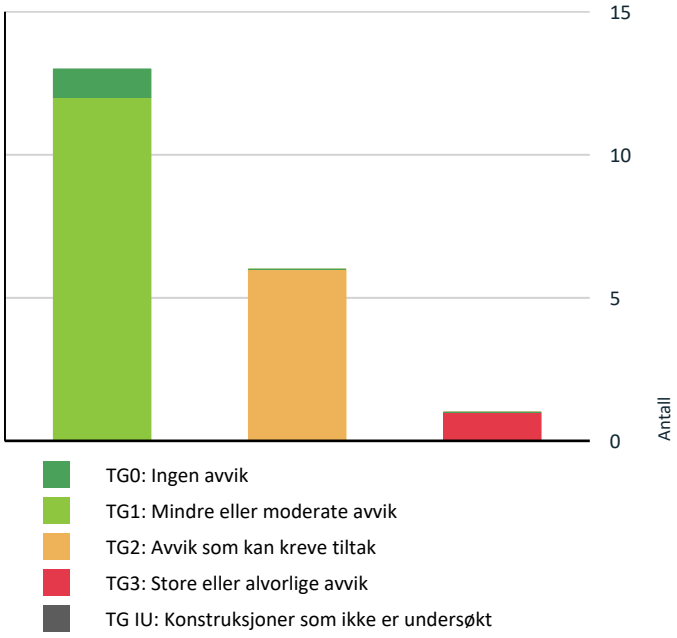
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

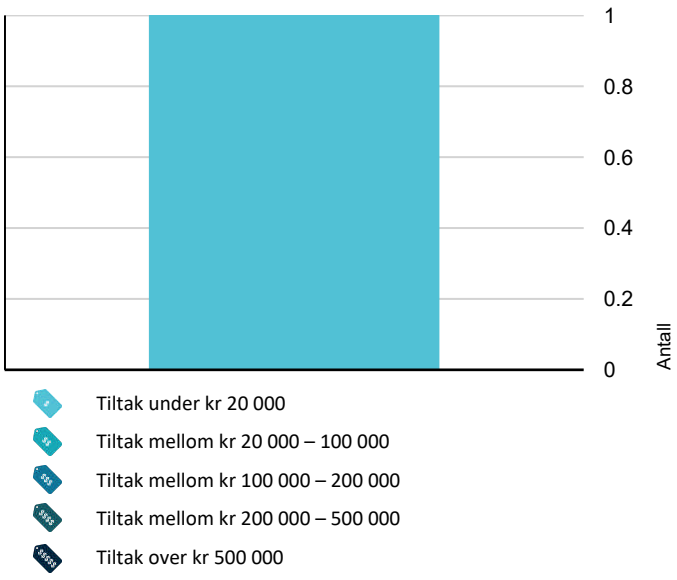
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Entredør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater Parkett** Gå til side
- **Innvendig > Baderoms dør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG.



Byggeår
1973

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 2 Entredør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entre dør fra byggeår 1973.
Døren har kikkehull.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Terrassegulv med tremmefliser i trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk med romslig blomsterkasse i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 60 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Motorisert markise.
Bod på den ene siden av balkongen.

–

Det påpekes at tremmefliser er noe værslitt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Tilstandsrapport

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og entre.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme på bad, ente, og stue.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad (dusjsonen).
Tapet i entere og en vegg på soverom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad, kjøkken og stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,30 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Overflater Parkett

Beskrivelse

1-stavs parkett.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert ved flere steder oppsprukket parkett.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens:
Det er registrert oppsprekking i parkett. Forholdet kan medføre redusert estetisk uttrykk og økt slitasje over tid. Ved videre utvikling kan det påvirke gulvets funksjon og stabilitet lokalt.

Tiltak:
Tiltak vil avhenge av omfanget. Lokale skader kan utbedres ved reparasjon eller utskifting av enkeltbord. Ved større skadeomfang kan det være behov for utskifting av hele eller deler av gulve



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere. Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 60 mm gulvavvik inne på alkoven, i stue/kjøkken 30 mm

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens:
Det er registrert betydelige gulvavvik på ca. 60 mm. Avviket kan påvirke brukskomfort, møblering og funksjon, og kan indikere skjevheter i underliggende konstruksjon. Forholdet kan medføre økt slitasje og bør vurderes nærmere.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til avviket. Utbedring vil normalt innebære oppretting/avretting av gulv eller tiltak i underliggende konstruksjon. Tiltakets omfang kan være omfattende.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Baderoms dør

Beskrivelse

Profilert, foliert baderoms dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekt terskel, svelling i bunn av dørblad og merker på dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Konsekvens:
Det er registrert sprukket terskel, svelling i nedre del av dørblad samt merker på dør. Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid, svekket funksjon og videre nedbrytning av materialene over tid.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere årsak til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadet terskel og dørblad bør repareres eller skiftes ut ved behov for å hindre videre utvikling.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Entre - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.
Alkove - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med glatte vegger utenfor dusjsonen fra ca. 2013.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

Baderom modernisert av tidligere eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater i dusjsonen, glatte, malte veggflater ellers i rommet.

Overflater på baderommet har passert halvparten av forventet levetid. Det er registrert normal slitasje i henhold til alder,

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist utettheter rundt avløpsgjennomføring i vegg på baderom. Det er synlig åpning inn i konstruksjonen bak vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tetting kan medføre fuktinnstrenging i konstruksjonen og økt risiko for skjulte skader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringen for å hindre fuktinnstrenging.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 26 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det er ikke registrert vannlås i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Konsekvens:
Plastsluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.

Vannlås.
Konsekvens:
Det er registrert at sluk mangler vannlås. Dette kan medføre lukt fra avløpssystemet og indikerer redusert funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å etablere vannlås i sluket for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter
Kompakt laminat benkeplate med servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med skillevegg i glass, sluk i sonen og regnfallsdusj.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Det bemerkes at servant skap er montert med noe helling utover.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet. Testet med papir mot ventil.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue fra ca.2013 (ifølge tidligere salgsoppgave)
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.

Downlights under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

–

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

–

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter.
Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad under servant.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Hoved stoppekran i luke ved toalett.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist at fordelerskap mangler sprutsikring samt dør på luke.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens:
Det er påvist at fordelerskap mangler sprutsikring og dør/luke. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for vanninstallasjoner, og kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert til synlig sted. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere sprutsikring og montere tett dør/luke på fordelerskapet, slik at eventuelt lekkasjevann ledes ut til synlig område i henhold til gjeldende anbefalinger og krav til vanninstallasjoner.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmt forbruksvann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radon.

Konsekvens:
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonnivå i boligen. Uten måling er det usikkert om radonkonsentrasjonen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Eventuell forhøyet radon kan påvirke innemiljøet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende krav i TEK for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, kan enkle og målrettede tiltak vurderes basert på resultatene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

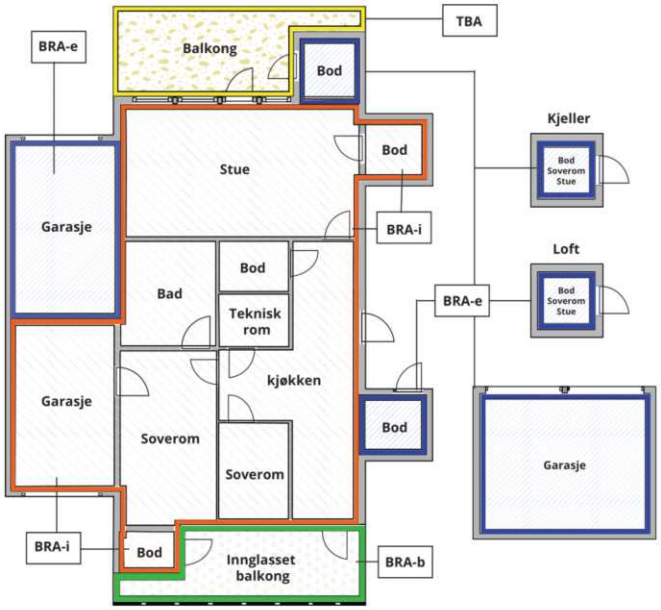
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	80	7		87	15
SUM	**80**	**7**			**15**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, soverom, alkove, stue/kjøkken	Bod, bod balkong.	

Kommentar

1.etasje.
Entre, bad, alkove, soverom, kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydvendt balkong på ca. 14,5 m².
Bod på den ene siden av balkongen på ca, 2,3 m².

Bod på samme plan på ca. 5 m², merket med nr.1.

Kjeller.
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 11,5 m², merket med nr 243.
–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Ahmet Ayhan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	625		120	44342.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Eplehagan 26

Hjemmelshaver
Ayhan Ahmet, Ayhan Derya

Kommentar
Bolignummer (SSB) : U102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Berger Boligsameie	81 / 19338	ABBL	990222037

Felles formue
Kr. 15 862 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 68 588 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Eplehagan på Rykkinn i Bærum kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med nærhet til grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skoler og barnehager, samt Rykkinn senter med et variert servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til blant annet Sandvika og Oslo, samt enkel adkomst til hovedveinettet. Nærområdet byr på tur- og friluftsområder, med blant annet marka i kort avstand. Beliggenheten vurderes som rolig og attraktiv med gode oppvekstsvilkår.

Om tomten

Felles eiet tomt på 44 342,40 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 234,- pr. måned (kr. 50 808,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3441262			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260154
Addresse	Eplehagan 26		
Postnr.	1349	Sted	RYKKINN
Selgers navn	Ahmet Ayhan		
Selgers navn	Derya Ayhan		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har leid ut leiligheten hele perioden

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Ahmet Ayhan*

Signert av *Derya Ayhan*

Initialer selger:
A A
D A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eplehagan 26

Nabolaget Einerbærstien/Heggebærstien - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	6 min 0.6 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	13 min 1 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	14 min 1.1 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	12 min 4.5 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	13 min 5.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Saubakken Linje 160, 160E	2 min 0.2 km	
Kolsås Linje 3	11 min 3.9 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	16 min 9.3 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	30 min 23.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t	

BARNEHAGER

Barnelåven Janne Rosenlind (1-5 år... 11 barn	8 min 0.7 km	
Berger barnehage (1-6 år) 85 barn	9 min 0.7 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	4 min
Meny Rykkinn	20 min

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	20 min
Vitusapotek Rykkinn	19 min
Kolsås Vinmonopol	11 min

SPORT

Bergersletta balløkke gress	4 min
Bergersletta	4 min
FitnessRoom Rykkinn	20 min
Nonstop Fitness	12 min

«Hyggelige naboer. Kort vei til marka, buss, butikk, skole, barnehager etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

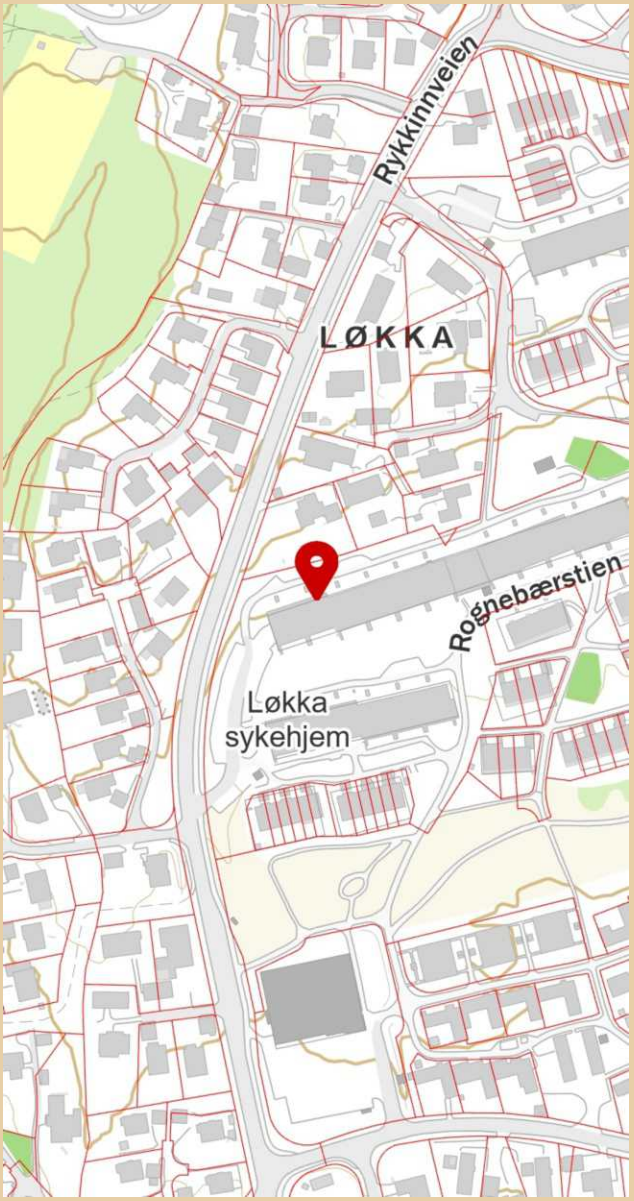
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Boligopplysninger:

Berger Boligsameie		Vår ref.:	28/120
EPLEHAGAN 26		Type:	Sameie
1349 RYKKINN		Eiere:	Ahmet Ayhan, Derya Ayhan
Organisasjonsnr:	990 222 037	Seksjonsnr:	120

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 234

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 386
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	351
	AVDRAG LÅN	497

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	67 112	Gjeld siste årsoppg.:	68 588
Klient ajourf. lån:	13 894 148	Klient gj. s. årsoppg.:	14 198 740

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238832725, Sparebanken Øst

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 103

Saldo per 07.04.2026: 13 894 148

Andel av saldo: 67 113

Første termin/første avdrag: 22.11.2024 (siste termin 22.10.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Britta Zeiner
Adresse:	Østenga 36
Postnr/-sted:	1349 RYKKINN
E-post:	britta.zeiner@ hotmail.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	68 588	Andre inntekter:	456
Annen formue:	15 862	Utgifter:	4 824		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/625 - seksjon:120

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441262

HUSORDENSREGLER

for

BERGER BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.05.1988)
(Endret på sameiermøte 11.04.02, 24.04.12, 10.04.19, 29.04.20, 14.04.21 og 17.04.2024)

Husordensreglene som har til hensikt å skape gode naboforhold innen vårt boligsameie, er å betrakte som en del av vedtektene. Brudd på reglene kan føre til krav om fraflytting og salg av leiligheten.
Rundskriv og andre meldinger fra styret til sameierne, skal gjelde på samme måte som "Husordensregler".

§ 1. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke stå i trappeoppganger. Fellesrom i kjellere og sykkelboder i garasjer skal brukes til dette.

§ 2. Fellesrom, kjellerganger-og sykkelboder skal ikke brukes til lagring. Heller ikke korttidslagring. Av hensyn til renhold og uhindret rømningsvei er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområder/trappeganger, dette gjelder også sko, koster, etc

§ 3. Flytende brensel må oppbevares i leilighetene. Brannforskriftene må nøye følges når det gjelder lagring av dette.

§ 4. La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppganger, kjellere eller garasjer og påse at de ikke rabler på veggene eller på annen måte gjør skade på boligsameiets eiendom.

§ 5. Leiligheten må ikke brukes til annet formål enn boligformål.

§ 6. Bruk av bart lys i skap og kjeller er ikke tillatt.

§ 7. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Eventuelle støyproblemer, eller brudd på Husordensreglene, forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte parter. Skulle dette ikke la seg gjøre, kan forholdet sendes skriftlig til styret.

§ 8. Boring, snekring, opp pigging av gulv eller annen høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08:00 og etter klokken 21:00 på hverdager og ikke før klokken 10:00 og ikke etter klokken 18:00 på lørdager.
Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23:00
På søn - og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

§ 9. Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn - og helligdager. For musikk-undervisning eller virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret og de andre beboerne i huset-må samtykke i dette.

§10 Det er bare lov med gass, eller el grill på terrassene og i hagene, kullgrill kan brukes på fellesområdene. Det er ikke tillatt med Bålpanner, eller tilsvarende innretninger med åpen ild. Det er ikke lov til å montere parabol, (skal stå på terrassegulv), markiser, Varmepumpe o. l. på noen av Sameiets yttervegger. Dersom dette allikevel skjer, kan dette bli fjernet av styret og følgeskader på vegger kan bli reparert på sameiers bekostning.

§ 11. Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Badekar må ikke brukes til klesvask og til toaletter må det bare brukes toalettpapir. Forstoppelser, skader og lignende som oppstår fordi uvedkommende ting kastes i toalettet, er sameieren ansvarlig for.

Kun autorisert personell skal brukes til vedlikehold og fornyelse av EL og RØR opplegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte(ovnsvifte) til felles ventilasjonskanal/luke. Om man ønsker vifte over komfyr, må man bruke Kullfiltervifte.

§ 12. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser til. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er sameieren ansvarlig for.

§ 13. Lufting av leilighetene må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen. Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter i ventilasjons-luken. Ventilasjons-lukene må aldri stenges helt. Ventilasjons-lukene må ikke på noen måte tildekkes.

§ 14. Banking og risting av tøy fra balkong og terrasse er ikke tillatt. De oppsatte bankestativer skal brukes til dette.

§ 15. Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt sin tillatelse. Riktig type skilt til ringeklokke og postkasse Bestilles av Styret, etter henvendelse fra beboer.

§ 16. Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer ved leiligheten uten etter godkjenning fra styret. Dette omfatter også maling og forandring av utvendige vegger og tak som tilhører leiligheten, når dette avviker fra huset for øvrig. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller lignende på fellesarealer uten etter godkjenning fra styret. Gjelder også oppsetting av markiser, gjerder, hekk, platting. (skal ikke avvike fra Sameiet for øvrig).

§17. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr uten etter godkjenning fra styret. Dette innebærer at det heller ikke er lov til å bringe dyr ved innflytting uten styrets godkjenning.

§18 Feiing og snørydding utenfor inngangsdør, er seksjonseieres felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe på området som kan bli truffet av snøen. Det må ikke kastes snø på naboens eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1. etg ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien.

§20 Kjellerboder skal holdes i orden på en slik måte at disse ikke blir tilholdssted for rotter og mus eller fører til sjenanse på annen måte.

§21 Søppelboden er kun for matavfall, restavfall, og papir, *i kommunens beholdere,* samt strøsingel og hageredskap til felles nytte. Vær nøye med å skille på mat og restavfall, og bruk riktige poser. Matavfallet må pakkes godt inn, for å unngå lukt og søl. Ingenting annet skal plasseres i søppelboden.

§22 All trafikk og parkering på gangveiene er forbudt. Dette gjelder ikke invalide/syke-transport, møbeltransport, renovasjonsbiler og trafikk i forbindelse med vedlikehold av bygg og anlegg.
Håndverkere, kommunens hjemmehjelp og hjemmesykepleien kan korttids parkere. Ingen må på noe tidspunkt sperre veiene. Borttauing må i så fall påregnes.

§23 All parkering skal skje i fellesgarasjer på de dertil bestemte parkeringsplasser. Hver leilighet har fått tildelt fast parkeringsplass i fellesgarasje, og parkering på gjeste-parkeringsplass eller annen plass er ikke tillatt.

§24 Det er bare tillatt å stille bil, moped, motorsykkel og sykkel i garasje og på parkerings-plass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Unødvendig oppstarting av biler i garasjeanleggene er forbudt av hensyn til faren for kullosforgiftning. Bilvask og reparasjoner er ikke tillatt i garasjeanlegg. Røyking i garasjen er ikke tillatt. I garasjer med låsbar port, skal porten holdes lukket. Lagring av løsøre er ikke tillatt, UNNTATT ett sett med dekk, og skiboks, SAMT om det er plass, en sykkel/motorsykkel, og en tom tilhenger.
Bilvask, støvsuging, polering, dekkskifte og reparasjoner er ikke tillatt utenfor oppgangene, heller ikke på felles-områder og parkeringsplass. Det samme gjelder i garasjeanlegg, unntatt er dekkskift og polering av bil.
Parkering av egen bil, bil nr 2, bobil, tilhenger, caravan, båt, vannscooter e.l. er ikke tillatt på gjesteparkeringene. Borttauing må påregnes.

§25 Felling av trær, nyplanting eller annen forandring på fellesarealer, må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

§26 Det er tillatt å leke på plenene, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen.

§27 Det må ikke plantes vekster i terrassetrauene som kan oppnå mer enn max 1 meters høyde og som får stort rotsystem som for eksempel tujaer, granbusker og liknende. Dette kan skade trauene.
Beplantning som står i nærheten av husveggen må ikke rage høyere enn de utvendige bodene.
Utvendig grøntareal som er tilknyttet leilighetene i underetasjen og førsteetasjen skal vedlikeholdes av beboer. Beboer bærer selv kostnaden til beplantning etc. Det er ikke anledning til å plante slyng, og klatreplanter mot sameiets vegger. Dette vil over tid kunne ødelegge trepanel.

VEDTEKTER
for
BERGER BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.05.88
Endret 18.04.91, 31.03.92, 26.11.96, 19.03.98, 19.03.99, 25.04.06, 19.04.07, 20.04.16 og 24.04.18.
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2025

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 93 bnr. 625 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 4. oktober 1988 delt opp i 193 ideelle eiendomsdeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte av 1. mars 1989 og 30. oktober 1974, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.
Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligselskapets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, innsiden av ytterdører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

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

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

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

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

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

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

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

Rehabilitering av elektrisk anlegg og rør opplegg må kun utføres av firmaer som har autorisasjon til å utføre slik arbeid. Dokumentasjon/sertifikat fra utfører skal kunne forelegges.

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger inkludert dører og vinduer på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter/inntekter

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

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.
Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp til dekning av sin andel av felles-kostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 10
Utleie

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

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

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

§ 11
Mislighold

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>
1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
8. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

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

§ 14
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 6 styremedlemmer (en fra hver blokk) og 6 varamedlemmer. Varamedlemmet skal hvis mulig, komme fra samme blokk som styremedlemmet.

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år. For kontinuitetens skyld vil 3 og 3 av styremedlemmene være på valg hvert år, hvem som er på valg vil fremgå av styrets årsrapport.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. 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 seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

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

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

§ 16
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterlig panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

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

Pantebeløpet indeksreguleres hvert 10. år.

§ 17
Tvister

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

§ 18
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Så
lenge påhviler det husbanklån på noen seksjon, må Husbanken godkjenne vedtektsendringer. Sameiet kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.

Berger Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Berger Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Tid: onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Sted: Grendehuset, Rykkinn Senter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Britta Zeiner velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Jan-Andre Fossby-Andersen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på kr. 5.143.724.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 250.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene § 3 og grunnboken

Sakens bakgrunn:

Sameiet v/styret samtykker i dag til overdragelser. Dagens vedtekter § 3 og grunnboken, krever imidlertid at styret gir sitt samtykke ved å påtegne fysisk på skjøtet. Dette kan forsinke overdragelser.

Styret foreslår derfor at «påtegning» fjernes fra vedtektene og grunnboken, men styret vil fortsette å godkjenne overdragelser. I tillegg foreslås det at det fjernes fra vedtektene at «*Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.*» Det er kun forhold ved kjøper som kan gi grunnlag for å nekte overdragelser, slik at bestemmelsen er feil, og følgelig bør fjernes.

1. Endring av § 3 vedtektene

Setninger/ord som er uthevet, i kursiv og understreket, foreslås fjernes fra vedtekten.

> **§ 3 Disposisjon over seksjon**
>
> Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.
>
> Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.
>
> ***Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet.*** Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke ***påtegning*** etter vedtak i styret.
>
> Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
>
> Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. ***Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.***

2. Endring av grunnboken

> I grunnboken vises det til at styret må gi sitt samtykke ved påtegning.
>
> Det foreslås at «påtegning» fjernes fra grunnboken, slik at det ikke er krav til hvordan styret gir sitt skriftlige samtykke (for eksempel digitalt).

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner de foreslåtte endringene i vedtektene og grunnboken.

6. Saker fra beboere

Forslag fra Emilie Bjerke og Haaken Kylling om endring av husordenregel § 8

Nåværende tekst:

Boring, snekring,oppigging av gulv eller annen høylydt aktivitet forårsaket av rehabilitering er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 21.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 18.00 på lørdager. Ved anledninger er det på lørdag lov å spille musikk fram til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Forslag til ny tekst fra beboer:

Oppigging av gulv og borring eller annen svært høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 17.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Snekring er tillatt mellom kl.08.00-19.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Styrets kommentar til forslaget:

Denne paragrafen har vært endret flere ganger, sist i 2020.
Vi må vise toleranse for tidvis støy i forbindelse med oppussing, men det er behov for tidsbegrensning av slikt arbeid. Styret mener imidlertid at å skille ut snekring og å operere med så mange ulike klokkeslett kan virke forvirrende.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Husordensregel § 8 blir stående.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 4.972.218. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 3% fra 1. januar 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Britta Zeiner
Styremedlem, Gerd Enli
Styremedlem, Jan Erik Bjerke
Styremedlem, Thomas Nicolai Thorsen
Styremedlem, Lasse Ydalus
Styremedlem, Vidar Skollerud
Varamedlem, Inger Lise Berger Ullbraaten
Varamedlem, Thomas Martinsen
Varamedlem, Inger Lise Otterstad
Varamedlem, Børre Sjøblom
Varamedlem, Anne Torill Grøtting Stiksrud
Varamedlem, Charlotte Bech

8.1 Valg av styreleder

Britta Zeiner er på valg. Hun tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Britta Zeiner gjenvelges som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jan Bjerke, Eplehagan 12, tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor

Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8, som styremedlem for to år.
Vidar Skollerud, Tillesløkka 8, er ikke på valg
Thomas N. Thorsen, Eplehagan 20, tar gjenvalg for 2 år
Gerd Enli, Pærehagan 10, tar gjenvalg for 2 år
Lasse Ydalus, Rognebærstien 12, tar gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

8.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Martinsen, Eplehagan 28, tar gjenvalg for 1 år
Inger Lise Ullbråten, Pærehagan 12, tar gjenvalg for 1 år
Børre Sjøblom, Rognebærstien 14, tar gjenvalg for 1 år
Anne Torill Stiksrud, Tillesløkka 6, tar gjenvalg for 1 år
Jan Bjerke, Eplehagan 12, velges for 1 år

Charlotte Bech, Østenga 38, tar ikke gjenvalg Valgkomiteen foreslår
Sissel Frogg, Østenga 34, som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

8.4 Valg av valgkomité

Tove Nyhagen tar gjenvalg
Geir Myklebust tar gjenvalg
Marit Mordal tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Alle tre gjenvelges.

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

Med vennlig hilsen
Berger Boligsameie
Styret

Berger Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Britta Zeiner, Østenga 36
Styremedlem, Gerd Enli, Pærehagan 10
Styremedlem, Jan Erik Bjerke, Eplehagan 12
Styremedlem, Thomas Nicolai Thorsen, Eplehagan 20
Styremedlem, Lasse Ydalus, Rognebærstien 12
Styremedlem, Vidar Skollerud, Tillesløkka 8
Varamedlem, Inger Lise Berger Ullbraaten, Pærehagan 12
Varamedlem, Thomas Martinsen, Eplehagan 28
Varamedlem, Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8
Varamedlem, Børre Sjøblom, Rognebærstien 14
Varamedlem, Anne Torill Grøtting Stiksrud, Tillesløkka 6
Varamedlem, Charlotte Bech, Østenga 38

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 192 seksjoner. Selskapets navn er Berger Boligsameie med org.nr.: 990222037 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441262

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 5.143.724.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 9 styremøter pluss 2 fellesmøter med Åsjordet Huseierforening.

Styret mottar daglig henvendelser fra beboere og prøver å respondere på disse så raskt som mulig.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

På årsmøte i 2024 fikk styret årsmøtes godkjennelse til et låneopptak på kr. 12 000 000,-

Dette var nødvendig for å bytte ut alle beredere og varmepumper, pluss starte opp med betongrehabilitering i garasjeanleggene.

Arbeidet med utskifting av beredere og varmepumper startet opp i august og ble fullført i desember. Samtidig ble det installert anlegg for legionellasikring for å hindre spredning av legionella via aerosol.

Arbeidet med betongrehabilitering startet i november og fortsetter i 2025.

I tillegg har vi i 2024 :

- skiftet tak på alle søppelbodene

- malt alle utgangsdørene

- skiftet utelamper

- skiftet stoppekraner i Eplehagan og Østenga

- økt antall smartbokser for skadedyrbekjempelse

I tillegg til den vanlige vårdugnaden hadde vi skrotinnsamling som resulterte i 11.220kg avfall.

Vedlikeholdsgruppa har som vanlig gjort en flott jobb med vedlikehold av bygningsmassen, uteområdene og annet forefallende arbeid.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 vil vi fortsette med betongrehabiliteringen som vi regner med vil være ferdigstilt i august/september.

Bortsett fra betongrehabiliteringen og utskifting av stoppekraner i Tillesløkka/ Rognebærstien, er det ikke planlagt noen større arbeider i 2025. Vedlikeholdsgruppa vil utføre vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene som de pleier.

Styret ønsker å styrke arbeidskapitalen, hvilket er nødvendig med tanke på andre store vedlikeholdsinvesteringer som er nødvendig i kommende år.

Kommende 5-års periode

Styret er av den oppfatning at rehabilitering av avløpsrør bør prioriteres.

Styret vil derfor starte arbeidet med kravspesifikasjon og innhente tilbud.

Resultatet av dette vil presenteres for årsmøtet i 2026.

Styret i Berger Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Berger Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 529 265	8 823 249	9 529 000	10 213 000
Annen driftsinntekt	2	716 531	688 449	296 800	769 600
Sum inntekter		10 245 796	9 511 698	9 825 800	10 982 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	503 620	430 368	466 500	528 000
Kostnad lokaler	4	4 496 421	3 991 204	4 416 600	4 909 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	47 006	17 725	20 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 534 656	2 150 463	10 371 000	500 000
Periodisk vedlikehold	7	5 973 153	0	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	0	0	7 200 000
Annen driftskostnad	9	2 406 199	2 403 537	2 192 350	2 558 850
Sum kostnader		14 961 053	8 993 298	17 466 450	15 745 850
Resultat før finansielle poster		-4 715 257	518 400	-7 640 650	-4 763 250
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	62 232	96 500	100 000	36 000
Finanskostnad	11	490 699	237 337	650 000	244 968
Sum finansielle poster		-428 467	-140 836	-550 000	-208 968
Årsresultat		-5 143 724	377 564	-8 190 650	-4 972 218

Balanse Berger Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		13 095	323 085
Andre fordringer	12	1 140 230	196 168
Sum fordringer		1 153 325	519 253
Bankinnskudd, kasse o.l	13	8 999 185	1 368 665
Sum omløpsmidler		10 152 510	1 887 917
Sum eiendeler		10 152 810	1 888 217

Balanse Berger Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-7 263 412	-2 119 688
Sum egenkapital		-7 263 412	-2 119 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	15 334 232	3 684 966
Sum langsiktig gjeld		15 334 232	3 684 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 838 269	175 077
Forskudd innbetalinger		112 825	108 496
Annen kortsiktig gjeld	17	130 896	39 366
Sum kortsiktig gjeld		2 081 990	322 939
Sum gjeld		17 416 222	4 007 905
Sum egenkapital og gjeld		10 152 810	1 888 217

Berger Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Britta Zeiner Styreleder	Jan Erik Bjerke Styremedlem	Vidar Skollerud Styremedlem
Thomas Nicolai Thorsen Styremedlem	Lasse Ydalus Styremedlem	Gerd Enli Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	8 469 655	7 432 181	8 469 000	8 033 000
Avdrag ordinære lån	409 992	1 191 518	410 000	1 150 000
Renter ordinære lån	649 618	199 550	650 000	1 030 000
Sum	**9 529 265**	**8 823 249**	**9 529 000**	**10 213 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	11 728	100 904	20 000	10 000
Åsjordet	250 141	206 914	130 000	350 000
Garasjeinntekter	139 260	118 915	130 000	160 000
Oppstillingsplass	33 620	24 218	0	28 000
Utleid lokale	26 145	10 677	15 000	20 000
Strøm el-bil	254 013	225 022	0	200 000
Utleie bod	1 625	1 800	1 800	1 600
Sum	**716 531**	**688 449**	**296 800**	**769 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	188 625	132 375	160 000	200 000
Påløpte feriepenger	11 554	18 930	23 000	12 000
Påløpte feriepenger	15 419	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	246	0	0	0
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	58 356	50 428	55 000	62 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 803	2 669	3 500	4 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	616	966	0	0
Sum	**503 620**	**430 368**	**466 500**	**528 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	17 127	15 238	15 600	20 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 608 689	2 295 802	2 606 000	3 000 000
Vaktmestertjenester	530 699	141 456	530 000	530 000
Lys, varme, energi	920 394	1 143 816	970 000	900 000
Renhold	164 330	250 245	175 000	124 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	224 052	89 394	105 000	300 000
Sommer- og vinterkostnader	31 129	55 253	15 000	35 000
Sum	**4 496 421**	**3 991 204**	**4 416 600**	**4 909 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	17 725	20 000	0
Driftsmateriale	44 190	0	0	50 000
Rekvisita	2 816	0	0	0
Sum	**47 006**	**17 725**	**20 000**	**50 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	885 683	1 755 371	10 160 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	382 782	390 603	111 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	246 191	4 488	50 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	0	0	0
Sum	**1 534 656**	**2 150 463**	**10 371 000**	**500 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	5 973 153	0	0	0
Sum	5 973 153	0	0	0

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	0	7 200 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	284 561	312 232	283 000	297 000
Honorar for teknisk rådgivning	117 338	36 250	0	0
Andre driftskostnader	200	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	801	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	19 493	2 349	10 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler	1 044 781	906 270	970 000	1 204 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 938	5 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	15 936	15 936	16 350	16 350
Gave, ikke fradragsberettiget	4 455	1 095	2 500	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	870 188	926 866	873 000	970 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	28 479	19 570	20 000	28 000
Bank og kortgebyrer	2 214	19 148	6 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	18 055	160 582	5 000	15 000
Sum	**2 406 199**	**2 403 537**	**2 192 350**	**2 558 850**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	25 444	-274	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	299	0	0
Renter plasseringskonto	36 788	9 417	0	36 000
Finansinntekt	0	87 058	100 000	0
Sum	**62 232**	**96 500**	**100 000**	**36 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Finanskostnad	0	4 016	0	0
Renteutgifter langsiktig lån	490 699	233 321	650 000	244 968
Sum	**490 699**	**237 337**	**650 000**	**244 968**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	2 857
Restanse miljøgebyr (mva)	0	300
Periodisering kostnader	0	155 092
Andre kortsiktige fordringer	983 624	37 919
Erstatningsmessige skader	39 965	0
Fordring eiere	116 641	0
Sum	**1 140 230**	**196 168**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	7 310 299	753 331
Avregningskonto for elbil med Åsjordet	211 814	95 198
Sparekonto Boligbanken	1 442 756	509 417
Skattetrekkskonto	34 316	10 718
Sum	**8 999 185**	**1 368 665**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 119 688	-2 497 252
Fra årets resultat	-5 143 724	377 564
Sum annen egenkapital	-7 263 412	-2 119 688
Sum egenkapital	-7 263 412	-2 119 688

Sameiet har pr. 31.12.24 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/ rehabilitering fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold/ rehabilitering er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	0	3 684 966
Gjeldsbrevlån	15 334 232	0
Sum	**15 334 232**	**3 684 966**

Det er stilt følgende pant: blancolån

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst	Sparebanken Øst	Handelsbanken
Formål:	Beredere og varmepumper+refinans tidl lån	Utskiftning av beredere og varmepumper	Bytte to tak og infrstruktur elbil
Lånenummer:	**22238832725**	**22238816614**	**94907055641**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2020
Rentesats:	6.90 %	6.95 %	7.25 %
Betingelser:	Renter beregnes etterskuddsvis	Rente beregnes etterskuddsvis	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	22.10.2034	17.11.2024	29.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 515 000	5 000 000	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	3 684 966
Avdrag i perioden:	180 768	5 000 000	3 684 966
Opptak i perioden:	15 515 000	5 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**15 334 232**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 821 716	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238832725	9	86 672	780 048
	34	84 055	2 857 870
	34	81 133	2 758 522
	68	80 243	5 456 524
	47	74 069	3 481 243

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	0	300
Skattetrekk	34 316	10 718
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 203	6 649
Påløpt arbeidsgiveravgift	5 094	2 669
Påløpte feriepenger	36 125	18 930
Påløpte renter	28 909	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	150	100
Annen kortsiktig gjeld	350	0
Interim RF betaling	10 749	0
Sum	**130 896**	**39 366**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 564 978	1 423 549
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-5 143 724	377 564
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-8 865 734	-86 230
Opptak lån	20 515 000	0

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 18 - Disponible midler

Årets endring disponible midler	6 505 542	291 334
Disponible midler UB	8 070 520	1 564 978

Resultat og balanse med noter for Berger Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berger Boligsameie

Styreleder	Britta Zeiner (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Lasse Ydalus (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Vidar Skollerud (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Bjerke (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Gerd Enli (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Thomas Nicolai Thorsen (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Berger Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: 0DGF0-SBSCR-R36YD-VJVE6-ADYDK-KKMZO

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0DGF0-SBSCR-R36YD-VJVE6-ADYDK-XKMZO

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-31 15:36:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0DGF0-SBSCR-R36YD-VJVE6-ADYDK-XKMZO

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Berger Boligsameie onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grendehuset, Rykkinn Senter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Britta Zeiner ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Jan-Andre Fossby-Andersen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 45 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 47 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Karin Synnøve Samuelsen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på kr. 5.143.724.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr. 250.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene § 3 og grunnboken

Sakens bakgrunn:

Sameiet v/styret samtykker i dag til overdragelser. Dagens vedtekter § 3 og grunnboken, krever imidlertid at styret gir sitt samtykke ved å påtegne fysisk på skjøtet. Dette kan forsinke overdragelser.

Styret foreslår derfor at «påtegning» fjernes fra vedtektene og grunnboken, men styret vil fortsette å godkjenne overdragelser. I tillegg foreslås det at det fjernes fra vedtektene at « *Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.»* Det er kun forhold ved kjøper som kan gi grunnlag for å nekte overdragelser, slik at bestemmelsen er feil, og følgelig bør fjernes.

1. Endring av § 3 vedtektene

Setninger/ord som er uthevet, i kursiv og understreket, foreslås fjernes fra vedtekten.

> **§ 3 Disposisjon over seksjon**
>
> Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.
>
> Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.
>
> ***Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet.*** Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke ***påtegning*** etter vedtak i styret.
>
> Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
>
> Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. ***Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.***

2. Endring av grunnboken

> I grunnboken vises det til at styret må gi sitt samtykke ved påtegning.
>
> Det foreslås at «påtegning» fjernes fra grunnboken, slik at det ikke er krav til hvordan styret gir sitt skriftlige samtykke (for eksempel digitalt).

Vedtak:
Årsmøtet godkjente de foreslåtte endringene i vedtektene og grunnboken.

6. Saker fra beboere

Forslag fra Emilie Bjerke og Haaken Kylling om endring av husordenregel § 8

Nåværende tekst:

Boring, snekring,oppigging av gulv eller annen høylydt aktivitet forårsaket av rehabilitering er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 21.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 18.00 på lørdager. Ved anledninger er det på lørdag lov å spille musikk fram til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Forslag til ny tekst fra beboer:

Oppigging av gulv og borring eller annen svært høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 17.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Snekring er tillatt mellom kl.08.00-19.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Styrets kommentar til forslaget:

Denne paragrafen har vært endret flere ganger, sist i 2020.
Vi må vise toleranse for tidvis støy i forbindelse med oppussing, men det er behov for tidsbegrensning av slikt arbeid. Styret mener imidlertid at å skille ut snekring og å operere med så mange ulike klokkeslett kan virke forvirrende.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet at Husordensregel § 8 blir stående, ingen endring.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 4.972.218. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 3% fra 1. januar 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Britta Zeiner er på valg. Hun tar gjenvalg.

Vedtak:
Britta Zeiner ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jan Bjerke, Eplehagan 12, tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor

Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8, som styremedlem for to år.
Vidar Skollerud, Tillesløkka 8, er ikke på valg
Thomas N. Thorsen, Eplehagan 20, tar gjenvalg for 2 år
Gerd Enli, Pærehagan 10, tar gjenvalg for 2 år
Lasse Ydalus, Rognebærstien 12, tar gjenvalg for 2 år

Vedtak:

Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

8.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Martinsen, Eplehagan 28, tar gjenvalg for 1 år
Inger Lise Ullbråten, Pærehagan 12, tar gjenvalg for 1 år
Børre Sjøblom, Rognebærstien 14, tar gjenvalg for 1 år
Anne Torill Stiksrud, Tillesløkka 6, tar gjenvalg for 1 år
Jan Bjerke, Eplehagan 12, velges for 1 år

Charlotte Bech, Østenga 38, tar ikke gjenvalg Valgkomiteen foreslår
Sissel Frogg, Østenga 34, som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

8.4 Valg av valgkomité

Tove Nyhagen tar gjenvalg
Geir Myklebust tar gjenvalg
Marit Mordal tar gjenvalg

Vedtak:

Alle tre ble gjenvalgt.

Dersom ikke noe annet fremgår, var alle vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 18:25.

Protokoll for Berger Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Britta Zeiner (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Karin Synnøve Samuelsen (sign.)	06.05.2025

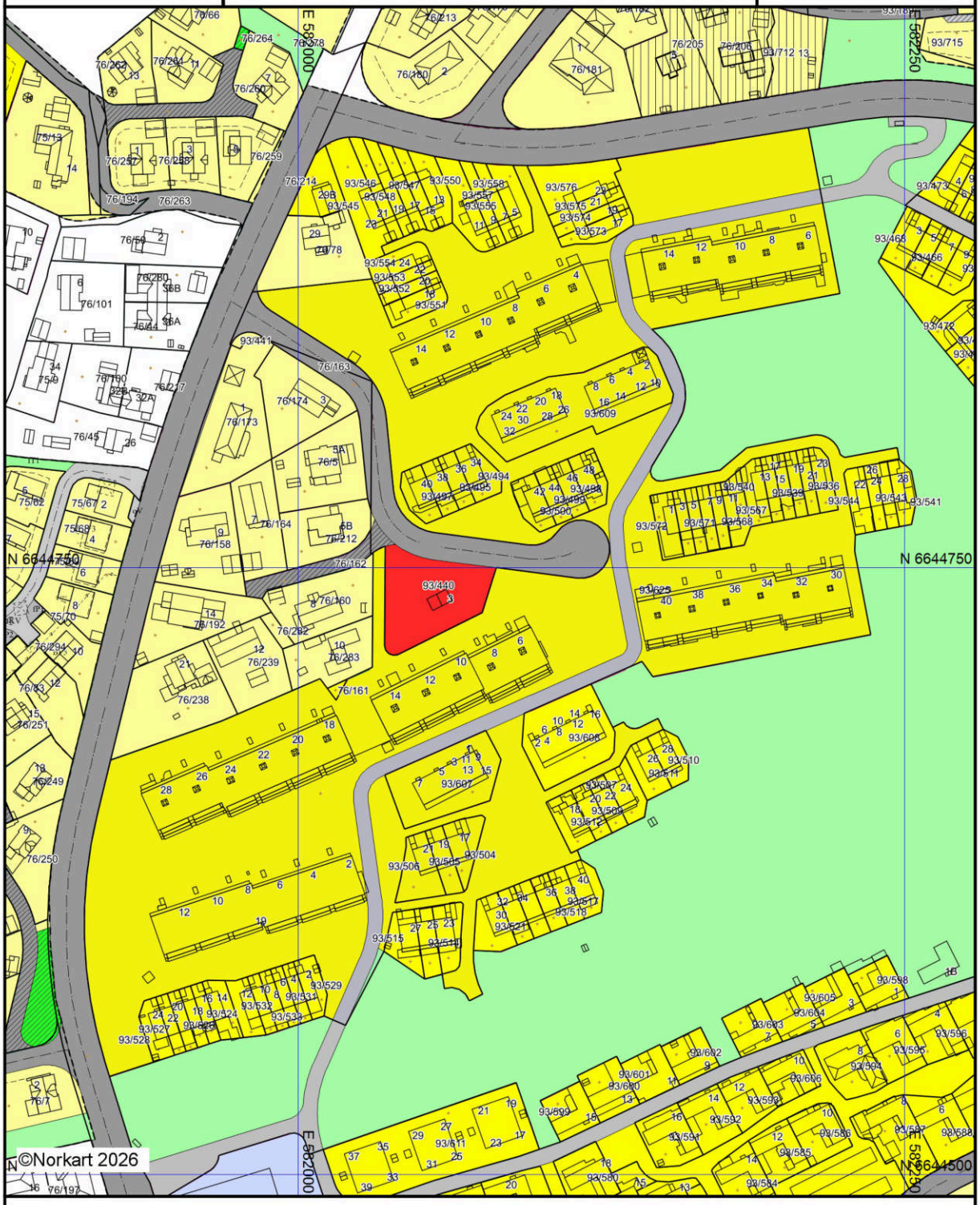
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/625/0/120
Adresse: Eplehagan 26
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Undervisning
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluı
- Jordbruk
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense eksisterende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

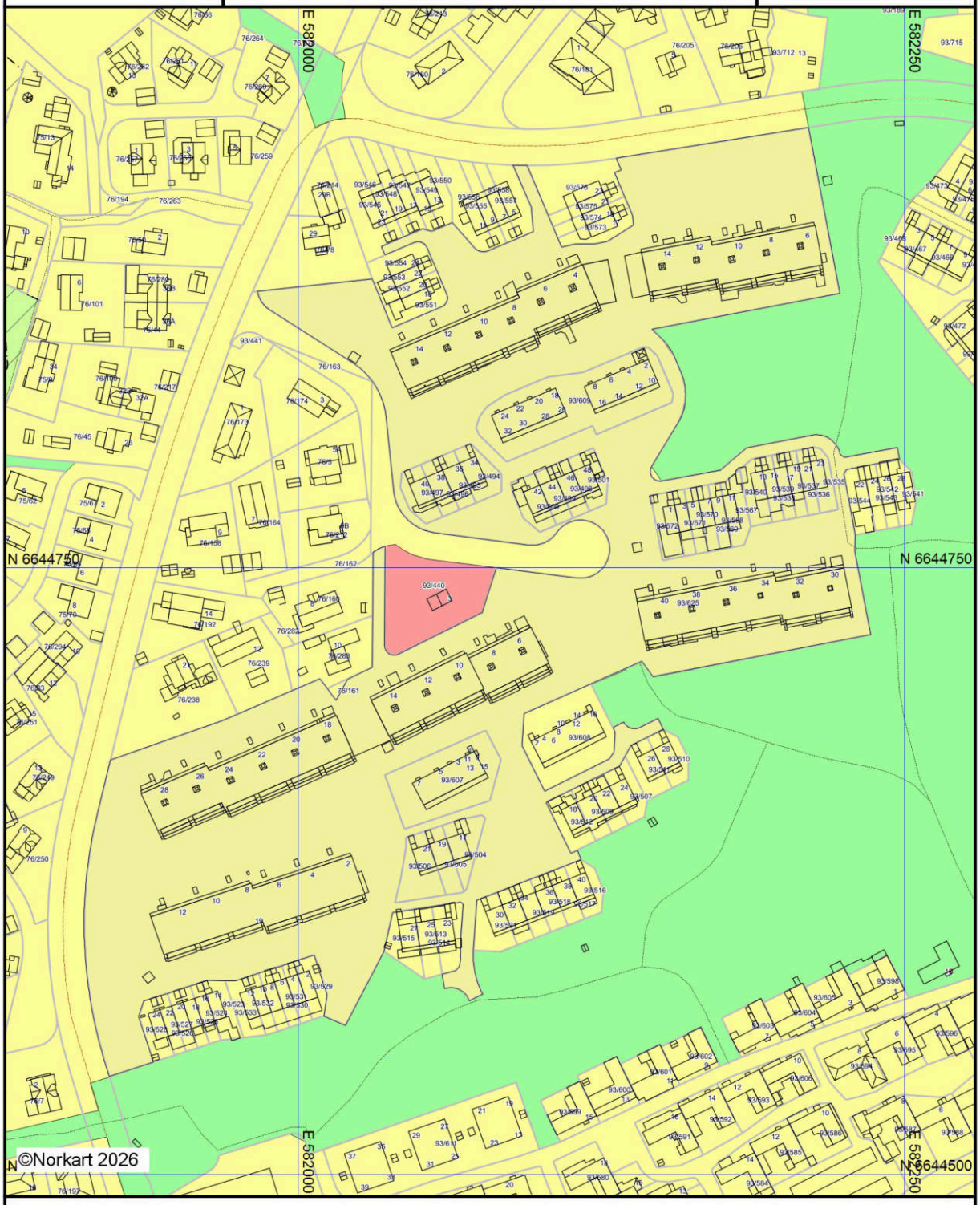
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/625/0/120
Adresse: Eplehagan 26
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2500

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/625/0/120
Adresse: Eplehagan 26
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	120
Adresse	Eplehagan 26, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 44 339 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

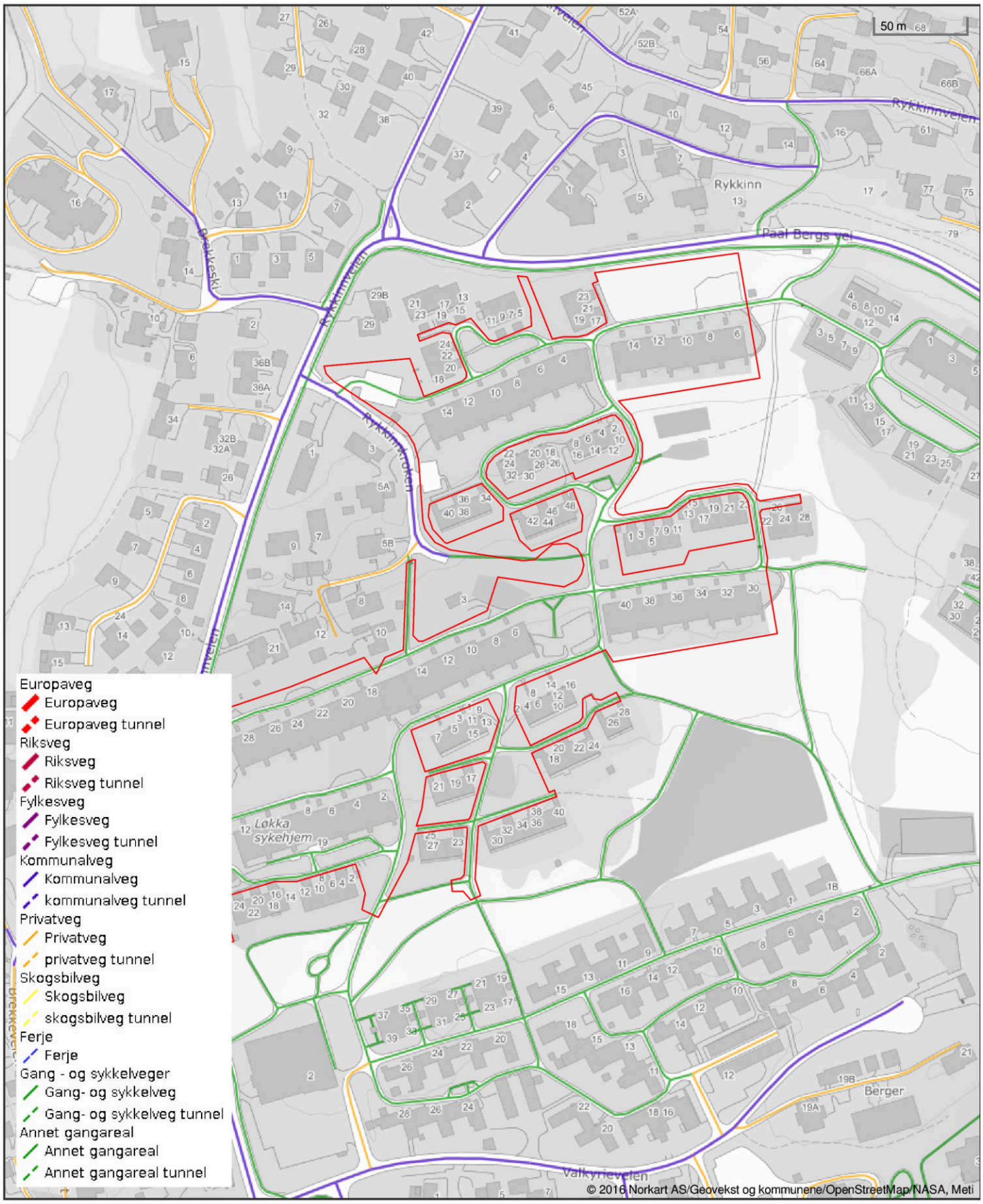
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)

Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.11.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf	
Delarealer	**Delareal**	38 163 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	3 151 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	39 m^2
	Formål	Park
	Delareal	2 973 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	13 m^2
	Formål	Kjørevei

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/625//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	625	**Fnr**	0	**Snr**	120
Adresse	Eplehagan 26 , 1349 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1972/508	Enebplig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1981/1123	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1986/926	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2013/3549	Eplehagan 26 - montere innvendig stolheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2013/3551	Eplehagan 18 - montere innvendig stolheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/11781	Eplehagan 28 - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2025/4872	Eplehagan 18 - fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
10.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 93 Bnr 625 Fnr 0 Snr 120

Eiendommens adresse:

Eplehagan 26, 1349 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 450 474
Som sekundærbolig:	kr 5 801 896

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eplehagan 26, 1349 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 625, Snr. 120, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
