PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ØYGARDVEIEN 80 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

4-roms leilighet m/balkong

Øygardveien 80 B, 1357 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 602

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26057 **Eiendomsverdi ref nr:** SR1729

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

4-roms leilighet med en gjennomgående god standard og godt vedlikeholdt.
Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Naturlig ventilasjon.
Radiatorer og felles varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Flislagt baderom fra 2018.
Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med sluk i sonen og regnfallsdusj.

IKEA kjøkken med åpen løsning mot stue og kjøkkenøy.
Glatte, høyglans fronter.
Heltre benkeplate med porselensvask. Stein plate på kjøkkenøy.
Fliser på vegg over benkeplate.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det medfølger en bod i kjeller.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet m/balkong

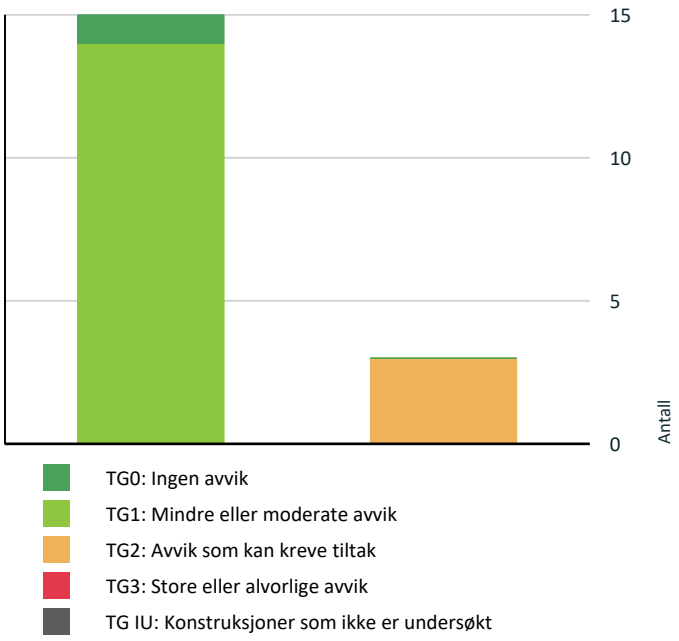
• Det foreligger ikke tegninger

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.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet m/balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer ved balkong.	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET M/BALKONG



Byggeår
1965

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 2012.

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 2 Vinduer ved balkong.

Beskrivelse

2 stk fastkarm eldre vinduer på hver side av balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

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.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med kikkehull.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

Dobbel balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmefliser oppå betongdekke.
Rekkverk i betong med blomsterkasse oppå.
Rekkverkshøyde målt til ca. 94 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

–

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers fiskebens parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Tapet på 2 soverom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,45 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 i 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.

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Åpen murt peis med frittstående stål gnistfanger. Teglstein i ildsted og på gulv som ekstra gnistfanger.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak:
Montere lukket peisdør, etablere fastmontert beskyttelse for bedre sikkerhet og varmeutnyttelse.

Konsekvens:
Evt gløt som spruter ut antenner gulv, møbler eller annet brennbart materiale og dermed øker risikoen for brann om gnistfanger ikke blir plassert etter påtenning av peis.

Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert halvparten av forventet brukstid.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Glatte, 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.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobe - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Soverom 1 - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.
Soverom 2 - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.
Soverom 3 - Garderobeskap med speil fronter.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt baderom fra 2018.
-

Det er fremvist bilder, faktura fra håndverkere og kvitteringer.
Rørlegger arbeid utført av Hagen VVS AS. Elektro arbeid Elektrokonsept AS.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

Tilstandsrapport

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.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 20 mm. Dette vurderes å være under 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.

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

Det er registrert noe lite fall i dusjsonen,

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dårlig fall og treg avrenning mot sluk i dusjsone:

Konsekvens:
Dårlig fall kan føre til at vann blir stående igjen i dusjsonen eller renner ut på tilstøtende gulv. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på overflater og skjøter, samt redusert brukskomfort. Det foreligger en viss usikkerhet knyttet til økt slitasje og fuktrelaterte utfordringer dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre fallet mot sluk slik at vann ledes effektivt bort. Avhengig av utførelse kan dette innebære justering av gulvoverflate eller lokale utbedringer i dusjsonen. Nødvendig omfang bør vurderes av fagperson.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i plast.
Hjelpesluk er lokalisert i dusjsone i plast.
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.





3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, høyglans fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med sluk i sonen og regnfallsdusj.
–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Det bemerkes et lite hakk i servant.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Lovligheten og korrekt utførelse av montering av elektrisk avtrekksvifte på eventuell felles luftekanal er ikke vurdert.
Det er ikke foretatt kontroll av tilkobling, kapasitet, funksjon, brannsikkerhet eller samvirke med øvrig ventilasjon.
Det henvises til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

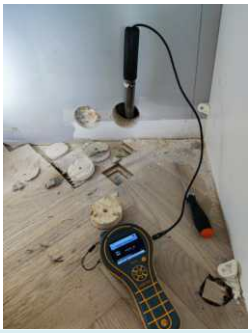
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken bak oppvaskmaskin). 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

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken med åpen løsning mot stue og kjøkkenøy.
Glatte, høyglans fronter.
Heltre benkeplate med porselensvask. Stein plate på kjøkkenøy.
Fliser på vegg over benkeplate.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig

for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2018.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

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

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

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.

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.



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.

Tilstandsrapport

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 en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer og felles varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

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.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
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.

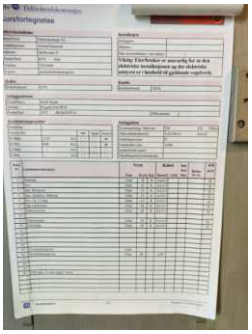
Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   2018.
   Nytt bad og kjøkken. Utført av Elektrokonsept AS.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

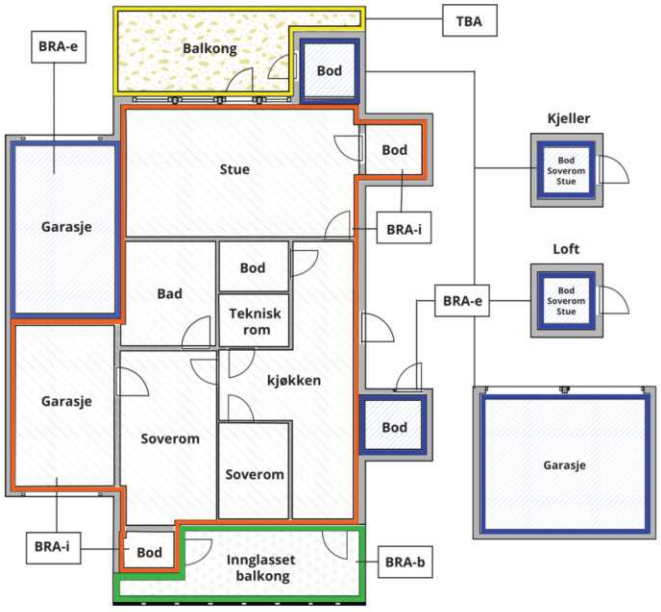
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet m/balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	116			116	9
Kjeller		6		6	
SUM	**116**	**6**			**9**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, 3 soverom, garderobe, gang, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3.etasje.

Entre, gang, 3 soverom, bad, garderobe, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca.9,2 m².

Kjeller.
Bod på ca. 6,1 m², merket med nr.301.

–

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Heidi Kristin Bojarv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	602		0	3714.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Øygardveien 80 B

Hjemmelshaver

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0303

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NADDERUDJORDET BORETTSLAG	952951432		Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Bojarv Heidi Kristin, Bojarv Niclas Johan Rickard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øygardveien 80b ligger på Bekkestua i Bærum kommune, et område med en rik historie og variert bebyggelse.
Området består hovedsakelig av villabebyggelse fra 1960- og 1970-årene.
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Bekkestua.
Her bor dere i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen.
Det er kun en kort gåtur til området rundt Bekkestua skole med bl.a Nadderud arena med håndballhall og fotballbaner samt Nadderudhallen med svømmehall.
Kort vei til Øvrevoll Hosle Idrettslag som har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole .

Om tomten

Felles eiet tomt på 3714.9 m² i følge Norges Eiendommer.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon vedrørende felleskostnader og hva disse innebærer 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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Muligheter for leie av garasjeplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
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.
Kontrollomfang kan være begrenset.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens 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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til 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: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260243
Addresse	Øygardveien 80 B		
Postnr.	1357	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Niclas Bojarv		
Selgers navn	Heidi Kristin Bojarv		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7694632

Våtrom

Initialer selger:
N B
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad 2018. Toalett, elektriske, rør, sluk, membran, møbler og dusj.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kontrakt, bilder, kvittering og Boligmappe

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran, med bilder

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk, med bilder

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

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

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

Nytt skap med lys og stikk, nye spotlights, vifte og varmekabler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektrokonsept, ved Ærlend Stenerud

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt toalett, oppsett for vaskemaskin og vask i 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt, bilder, kvittering og Boligmappe

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vinduer på blokk, ca 2012, i regi av sameie.Montert spiler på balkong ca 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduer ble skiftet ut via borettslag

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elektrisk 2018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt, bilder, kvittering og Boligmappe

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, 12.05.2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt utbedret med samme elektriker i 2018

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble fjernet ved oppgradering, 2019, via sameie

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært en andelsleilighet som har klaget på skjeggkre, alle leiligheter fikk derfor utført behandling mot dette i 2026. Utført av Pelias

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Fikk ikke lagt inn vedlegg på kontrakt, kvittering og bilder. Bare nullstilte seg. Ettersender dere på mail, vennligst oppgi rett mail adresse

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 18.05.2026

Signert av *Niclas Bojarv*

Signert av *Heidi Kristin Bojarv*

Initialer selger:
N B
H K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag		**Vår ref.:**	222/13	**Fødselsdato eier:**	09.07.1983
Øygardveien 80 B		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.08.1982
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Niclas Bojarv, Heidi Bojarv		
Organisasjonsnr:	952 951 432	**Andelsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 714**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 185
	Felleskostnader	2 962
	Kabel-TV og Bredbånd	609
	Tillegg varme/strøm	958

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	195 233	Gjeld siste årsoppg.:	196 580
Klient ajourf. lån:	2 241 769,03	Klient gj. s. årsoppg.:	2 257 233

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362950388, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 290

Saldo per 13.05.2026: 2 241 769

Andel av saldo: 195 233

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Niclas Bojarv

Adresse: Øygardveien 80 B

Postnr/-sted: 1357 BEKKESTUA

E-post: 2bojarv@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	196 580	Andre inntekter:	1 064
Annen formue:	35 674	Utgifter:	15 622		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	285 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1964

Gårds/bruksnr: 19/602

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag	**Vår ref.:**	222/13	**Fødselsdato eier:**	09.07.1983
Øygardveien 80 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.08.1982
1357 BEKKESTUA	**Eiere:**	Niclas Bojarv, Heidi Bojarv		

Organisasjonsnr: 952 951 432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	222-001	P-rom	136

Fasiliteter:

GENERELT
Sameiet Øygardveien 80 (lag 250)består av 3 seksjoner:
Seksjon 1: næringslokalet ,
Seksjon 2: boligdelen og
Seksjon 3: garasjene
.
Oppgitt BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

GARASJE
Seksjon-3 i Sameiet Øygardveien 80 er eiendommens garasjeanlegg med 20 garasjeplasser. Det eies av Borettslaget. Én av garasjeplassene skal iflg. Sameiets vedtekter være leid ut til eier av Seksjon-1, som fremleier den til sin leietaker i Seksjon-1. For øvrig er garasjeplassene selvstendige objekter som leies ut etter regler fastsatt i ekstraordinær generalforsamling 12.11.1997. (med innskudd). Eventuell(e) ledig(e) garasje(r) skal tilbys andelseiere som ikke har garasje. Blir den/de ikke leid ut internt, kan den/de leies ut eksternt etter nærmere regler. Pr. utgangen av 2015 er alle garasjeplassene leid ut til andelseiere mot innskudd, med unntak av 3 garasjer som ble leid ut eksternt mot innskudd da eiendommen Øygardveien 80 var privateid, en forpliktelse borettslaget overtok i forbindelse med kjøpet av seksjon 3 i Sameiet Øygardveien 80.

FYRING, VARMTVANN
Borettslagets boliger benytter vannbåret varme, levert fra det felles fyringsanlegget i Sameiet Øygardveien 80. Varmt forbruksvann leveres fra samme anlegg.

Beboerne belastes med et månedlig å-konto beløp, som bestemmes gjennom årsbudsjettet for fyring. Kostnadene fordeles på beboerne etter boligenes størrelse. Budsjettet revideres hvert halvår, og å-kontobeløpet justeres om nødvendig. Fyringsregnskapet gjøres opp én gang hvert år ved at de innbetalte akontobeløp trekkes fra den totale fyringskostnaden (inkl. varmtvann) pr. husstand. Er differensen positiv, kreves det inn tilleggsbetaling. I motsatt fall tilbakebetales det overskytende beløp til husstandene.

STØRRE VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for gjennomført vedlikehold de siste årene.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Nadderudjordet Borettslag har avtale med Telenor for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Alle nye beboere bes registrere seg hos Telenors kundeservice på telefonnummer 915 09000 slik at de får fullt utbytte av alle fordelene dere har som kunde hos Telenor. Utlevert utstyr (TV-boks og ruter) skal følge leiligheten og overføres til ny beboer. Vis til kollektiv avtale med Nadderudjordet borettslag, org nr 952 951 432.

FORSIKRING
Hovedpolise:3295147-2.2 - Protector Forsikring ASA

Forsikringen er tegnet av Øygardveien 80 Sameie (lag 250).

VAKTMESTER, RENHOLD
Verken Sameiet Øygardveien 80 eller borettslaget har fast vaktmester.

Brøyting, sandstrøing og feiing har vært satt bort til ISS/ Vaktmesterkompaniet.

Styret i Sameiet Øygardveien 80 har ansvaret for driften av fyringsanlegget, noe som ellers ville falle på en vaktmester. I praksis betyr dette at styreleder og et styremedlem i Borettslaget står for den praktiske driften av fyringsanlegget. Borettslagets styre skal også påse at det hersker orden i vaskeri og søppelrom, og at det tilkalles elektriker/rørlegger til vedlikehold eller reparasjoner på felles tekniske anlegg. Beboerne melder skader eller feil på de felles tekniske installasjonene til styret. Reparasjoner eller modifikasjoner på elektrisk anlegg innenfor den enkelte bolig er andelseierens ansvar, og må utføres av autorisert installatør.

For søppelrommene gjelder følgende regel: den beboer som finner fulle avfallssekker når han/hun bringer søppel dit, river selv løs en ny avfallssekk fra en av rullene som ligger i søppelrommet, åpner sekken og legger sin egen avfallspakke opp i den. Alt avfall skal ifølge ordensreglene være godt innpakket før det legges i sekkene, og må ikke inneholde skarpe gjenstander som kan ødelegge sekkene eller skade det personell som bringer avfallet videre.

Søppelsekker med Bærum kommunes logo skal bare benyttes i søppelrom og til husholdnings-avfall. Sekker som fjernes og brukes privat til andre ting må erstattes av den som fjerner dem, med mindre et medlem av borettslagets styre har godkjent det.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med NorHygiene.

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag	**Vår ref.:**	222/13	**Fødselsdato eier:**	09.07.1983
Øygardveien 80 B	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	31.08.1982
1357 BEKKESTUA	**Eiere:**	Niclas Bojarv, Heidi Bojarv		

Organisasjonsnr: 952 951 432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VÅTROM
Den enkelte beboer må sørge for at sluket i baderommet til enhver tid har tilstrekkelig åpent avløp ved at slam i slukbunnen renses ut.

På grunn av mangelfull tetting er det ikke tillatt med dusjing direkte på baderomsgolvet, med mindre badet nylig er pusset opp og tettet i henhold til gjeldende våtromsnormer.

Oppussing eller ombygging av baderommet krever godkjennelse av borettslagets styre, og skjer for andelseiers regning. Det er et ubetinget krav at arbeidet utføres av autorisert håndverker med våtromssertifikat, og dokumenteres i ettertid overfor borettslagets styre.

Kfr. pkt. 7 i Borettslagets ordensregler.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri bestilles via styret som har rekvisisjonsrett til systemnøkler. På sikt skal rekvisisjonsretten ligge hos styrets leder.
Det samme gjelder skilting av ringetablåene. Beboerne må ikke feste navnelapper eller påføre sine navn på utsiden av tablåene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Nadderudjordet Borettslag
Øygardveien 80 A
N-1340 Bekkestua

V E D T E K T E R F O R
NADDERUDJORDET BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på generalforsamling 21. april 2006
Sist endret på generalforsamling 27. mai 2015

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Nadderudjordet Borettslag, med forretningsadresse i Bærum kommune. Laget er majoritetseier i Sameiet Øygardveien 80, med delingbrøk 68/100.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig, og garasjeplass i den utstrekning det er ledig, i seksjonene 2 (boliger) og 3 (garasjeanlegg), som laget eier i Sameiet Øygardveien 80. Laget kan også drive annen virksomhet som har tilknytning til boretten, videre oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles bruk.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler pålydende kr. 100,00. Det er knyttet én bolig til hver andel. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere, med de unntak som er gitt i Borettsloven § 4-2.
Flere personer kan eie én andel sammen. Dersom én eller flere av disse ikke bor i boligen som andelen er knyttet til, tolkes dette som at bruken er overlatt til den eller de som faktisk bor der, med den følge at reglene for overlating av bruk gjøres gjeldende (Borettsloven kap.5 II) Se pkt. 3.
I tillegg til boligene eier laget et næringslokale som leies ut som tannlegekontor, og et garasjeanlegg (seksjon 3) med 20 biloppstillingsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for bruk av garasjeanlegget.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felles-kostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier kan laget beregne seg gebyr, begrenset oppad til fire ganger rettsgebyret, av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget, og rett til å bruke den delen av Sameiet Øygardveien 80's fellesarealer som er fastsatt i Sameiets vedtekter.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av *deler av boligen* til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av *hele boligen* til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av sin bolig til andre, er likevel ansvarlig overfor laget og andre andelseiere for bruken av boligen, og plikter å holde styret jevnlig underrettet om hvor og hvordan styret kan oppnå kontakt med ham/henne.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren og alle som bor i hans/hennes bolig skal behandle boligen på en måte som ikke utsetter den for unormal slitasje eller skade. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig. Bruken må ikke være til urimelig eller unødig ulempe eller til skade for de andre beboerne i laget.

Styret kan godkjenne at en andelseier for egen regning gjennomfører tiltak på eiendommen som er påkrevd på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Ombygging av felles adkomst må godkjennes av laget i generalforsamling.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret utarbeider vanlige ordensregler, som må godkjennes av laget i generalforsamling. Ordensreglene er forskrifter hjemlet i nærværende vedtekter og/eller Borettsloven.

Det er ikke tillatt å holde husdyr (kjæledyr) uten styrets forhåndsgodkjenning. Kfr. Ordensreglene pkt. 6 og Borettsloven § 5-11 (4).

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseier skal holde sin bolig i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig vedlikehold og reparasjoner av den innvendige delen av vinduskarmene og reparasjon/utskifting av vinduenes svingbare ramme og glass. Videre nødvendige reparasjoner eller utskiftinger av synlige vannrør og armaturer med de unntak som nevnes i neste avsnitt, sikringer, elektriske kabler, elektriske armaturer, sanitærporselen, fastmonterte apparater og utstyr, parkett og annet golvbelegg, tapet, veggpanel og himlingsplater, innvendige vegger og dører med karmer, listverk, og fastmonterte skap og benker, samt utbedring av tilfeldige skader.

Andelseieren er ansvarlig for at reparasjoner og utskiftinger han/hun har vedlikeholdsansvar for, utføres fagmessig tilfredsstillende. Kfr. Ordensreglenes pkt. 7.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av boligens hovedkraner for varmt og kaldt vann, fjerning av måleutstyr for varmtvannsforbruk, utskifting av hele vinduer med karmer, ytterdør med karm, anlegg for vannbåret varme, skjulte elektriske kabler, så sant feilen er ikke oppstått som følge av at andelseieren har benyttet elektrisk utstyr eller sikringer som er ulovlig.

Våtrom må brukes og holdes vedlike slik at lekkasjer unngås. Spesielt må sluk i våtrom renses regelmessig for bunnfall slik at vannlåsen ikke tettes og avfallsvann blir stående høyere enn normalt i sluket.

Oppdager andelseier skade i boligen som han/hun selv ikke har ansvar for å utbedre, plikter han/hun å varsle styret uten unødig opphold.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning av en andelseier for tap som følger av at vedkommende andelseier selv, evt. beboer(e) i hans/hennes bolig, ikke oppfyller sine plikter, kfr. Borettsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av en andel har plikt til å gjennomføre vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger selv om dette skulle vært utført av en tidligere andelseier av samme andel.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og den del av eiendommens fellesarealer som laget disponerer i henhold til vedtektene i Sameiet Øygardveien 80 i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på én eller flere andelseiere.

Vedtektene i Sameiet Øygardveien 80 fastsetter retningslinjer for vedlikehold og reparasjoner på Sameiets felles tekniske anlegg. Borettslaget har bl.a. ansvaret for å holde vedlike og sørge for nødvendig reparasjon av de delene av felles tekniske anlegg som ligger innenfor lagets eierseksjoner, også slike som går gjennom de enkelte boligene. Laget har rett til å føre nødvendige, nye installasjoner, vedtatt i lagets generalforsamling, gjennom én eller flere boliger.

Andelseierne er forpliktet til å gjøre boligene tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger for dem styret har engasjert til dette. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at de ikke er til unødig ulempe for brukerne av boligene.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Hel utskifting av vinduer, ytterdører og inngangsdører til de enkelte boligene, utbedring og reparasjon av fasader, og skifting av farger skal fortrinnsvis skje etter en samlet plan, som på forhånd er behandlet og vedtatt av lagets generalforsamling.
Ønsker en andelseier å utføre noe av dette på egen bolig og på eget initiativ, kan det bare skje etter at lagets styre har godkjent det. Er lagets styre i tvil, skal ønsket behandles av en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Tilbygg/påbygg eller andre endringer av bebyggelsen som etter nærværende vedtekter og Borettsloven krever samtykke fra generalforsamlingen, må ikke settes i gang før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til at arbeidene kan begynne. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av lagets styre før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon, inndriving og fordeling

Felleskostnader er alle kostnader knyttet til eiendommens drift, vedlikehold, reparasjoner og utbedringer, som ikke gjelder den enkelte bolig spesielt, slik som administrasjonskostnader, renter og avdrag på felles lån, skatter og offentlige avgifter, avsetning til konkrete framtidige arbeider og til likviditetsfond, mv.

Styret plikter å påse at felleskostnadene blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Hver andelseier dekker sin andel av felleskostnadene ved å betale inn et månedlig beløp – husleie – som fastsettes av lagets styre, og etter krav fra minst 2 andelseiere, må godkjennes av lagets generalforsamling.

Husleien kan reguleres 2 ganger i året, pr. 1. januar og pr. 1. juli. Endring av husleien krever minst 1 mnd. varsel fra lagets styre.

Fyringskostnadene er felleskostnader som er spesielle i den forstand at de skal gjøres opp én gang pr. år. Fyringsoppgjøret gjennomføres i regi av Sameiet Øygardveien 80. Innbetalingene til oppvarming og varmtvann skjer ved et månedlig akontobeløp til laget, i tillegg til husleieinnbetalingene. Laget betaler videre kvartalsvis akonto til Sameiet Øygardveien 80.

Etter avsluttet fyringsoppgjør får laget tilbakebetalt overskytende akonto innbetaling, eller betaler inn til Sameiet Øygardveien 80 manglende akonto innbetaling. Tilbakebetaling/innbetaling fordeles på andelseierne i henhold til liste fra fyringsoppgjøret.

Fyringsinnbetalingen følger regnskapsåret, og fyringsoppgjøret skjer ved avslutningen av dette.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer andelseier den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling innkalles av styret, og avholdes hvert år innen 30. juni. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Styret skal minst fire uker på forhånd varsle andelseierne om dato for ordinær generalforsamling, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som én eller flere andelseiere ønsker å ta opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt melding om dette før utløpet av fristen.

Innholdet av et forslag som etter Borettsloven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal gjøres kjent i innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen utgjør minst en tiendedel av stemmene krever det.

Den innkalles med minst 3 dagers skriftlig varsel.

Dato for ekstraordinær generalforsamling varsles minst én uke før generalforsamlingen sammen med begrunnelse for innkallingen.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, og har talerett, forslagsrett og stemmerett. Hver andel har én stemme. Se pkt. 2.1.

Styreleder må være til stede og forretningsfører tilfredsstillende representert på generalforsamlingen med mindre det er åpenbart unødvendig eller det i tillegg for styreleders vedkommende foreligger gyldig forfall. I sistnevnte tilfelle skal nestleder, et styremedlem eller varamedlem representere lagets styre.

Leieboer har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

Hver andelseier kan ta med et ekstra husstandsmedlem, som har rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig, som plikter å legge fram skriftlig og datert fullmakt som ansees å gjelde for første generalforsamling etter fullmaktens dato. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med rådgiver på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan gi rådgiveren anledning til å uttale seg på andelseiers vegne om saker som angår andelseieren eller andelseierens forhold til laget.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal minst disse sakene behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Konstituering, med valg av møteleder, sekretær/referent og andelseiere til underskrift av protokoll
3. Styrets årsberetning og godkjenning av denne
4. Styrets årsoppgjør, med anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd, og godkjennelse av dette
5. Spørsmål om ansvarsfrihet for styrets disposisjoner
6. Fastsetting av honorar til styreformann eller styret samlet
7. Valg av styreformann, styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av to representanter og vararepresentant til styret i Sameiet Øygardveien 80
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen
10. Eventuelt: Saker som ikke er nevnt i innkallingen, men som likevel ønskes tatt opp.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet skal møtelederes stemme avgjøre resultatet av stemmegivningen. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Laget skal ha et styre som består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder og minst ett styremedlem (nestleder) må være andelseiere. Ett av styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være andelseiere, men de må være myndige.

Styreleder velges særskilt, og tjenestegjør i to år. Styreleder og styrets medlemmer og varamedlemmer velges med simpelt flertall av de avgitte stemmene. Hver av dem tjenestegjør i to år.

Dersom det er nødvendig for å beholde kontinuitet i styret, kan funksjonstiden for styreleder eller styremedlem/varamedlem reduseres til ett år.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for at forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og/eller sette i gang tiltak når to eller flere medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket/tiltaket, og dette ikke etter lov, nærværende vedtekter, eller vedtak i det enkelte tilfelle er lagt til andre organer.

Styret kan også ta avgjørelser som kan tas av alminnelig flertall i generalforsamlinger, under samme betingelser som foran, når ikke annet følger av lov, nærværende vedtekter eller vedtak i generalforsamling.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med **minst tre firedeler** av de avgitte stemmene har samtykket, ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

Styret kan ikke gå inn for endringer som nevnt foran i Sameiet Øygardveien 80, uten at laget har gjort vedtak om det i generalforsamling.

Heller ikke kan styret, uten at generalforsamlingen med minst **to tredeler** av de avgitte stemmene har samtykket,

- øke antall andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt til utleie,
- selge eller kjøpe fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant i eiendommen med prioritet foran innskuddene,
- foreta rettslige disposisjoner over fast eiendom som går lenger enn vanlig forvaltning,
- gjennomføre tiltak som går lenger enn vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 10 % av de årlige felleskostnadene.
-

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.13 Borettslagets forhold til Sameiet Øygardveien 80 (sameiet)

Borettslagets to representanter i sameiets styre velges slik:

Lagets styreleder er i henhold til sameiets vedtekter automatisk styreleder i sameiet.
Lagets andre representant i sameiets styre velges hvert år av lagets ordinære generalforsamling, fortrinnsvis blant medlemmene av lagets styre.
Vararepresentanten til sameiets styre velges hvert år blant lagets styremedlemmer.

Sameiets vedtekter og ordensregler regulerer plikter og rettigheter mellom seksjonseierne i sameiet for drift, bruk og vedlikehold av felles arealer og installasjoner.
De gjelder uavkortet for lagets andelseiere, øvrige beboere og leietakere i næringslokaler og garasjeanlegg.

Det skal gjøres rede for den praktiske og økonomiske driften av Sameiet Øygardveien 80 i Borettslagets årsregnskap i form av en egen post i Borettslagets årsberetning og en egen note eller som tilleggsopplysning til Borettslagets årsregnskap.
Dette betyr at Sameiets regnskap må være ferdig behandlet i tilstrekkelig god tid før generalforsamlingen i Borettslaget.

6.14 Garasjeanlegg

Garasjeanlegget i Øygardveien 80 inneholder 20 biloppstillingsplasser og er registrert som egen seksjon i Sameiet Øygardveien 80. Det eies i sin helhet av laget, og er undergitt egne vedtekter og ordensregler.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.4 Borettsloven

I tilfeller som ikke dekkes direkte av bestemmelsene i nærværende vedtekter og/eller i lagets ordensregler gjelder bestemmelsene i borettsloven.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØYGARDVEIEN 80

Senest revidert 12. mai 2005

1. «Ordensregler for Sameiet ØYGARDVEIEN 80», som etter revisjonen i juni 1996 er begrenset til å regulere forholdet mellom seksjonseierne i Sameiet ØYGARDVEIEN 80, gjelder uavkortet for Borettslaget ØYGARDVEIEN 80.

2. Alle inngangsdører og andre låsbare dører, unntatt dørene til søppelrommene, skal være låst når ingen leieboer er til stede.
Hovedinngangsdørene skal alltid holdes låst.

3. Det er ikke tillatt å riste tøy, banke tepper mv. i vinduer eller på balkonger på en slik måte at det sjenerer andre leieboere. Den enkelte boretthaver/leieboer plikter å erstatte skader forårsaket av ting som mistes, slippes, kastes eller avfyres fra vinduer eller balkong i vedkommende borettshavers/leieboers leilighet.

4.* Aktivitet som medfører sjenerende støy for gårdens beboere må ikke forekomme med mindre beboerne er varslet og har gitt sitt samtykke. Dette gjelder i særlig grad aktivitet i tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 dagen etter. Radio- og fjernsynsmottakere, musikkanlegg o.l. må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres av det. Det samme gjelder musikk- og sangøvelser. Undervisning i sang og/eller musikk er ikke tillatt.

5. Avfall pakkes inn på en slik måte at pakkene holder tett, og bringes til søppelrommene i kjelleren. *Søppelsjaktene brukes ikke*.
Avfall som kan stikke, skjære, etse eller avgi sjenerende gasser eller lukt regnes som spesialavfall, og kan ikke anbringes i vanlige søppelsekker. Den enkelte beboer må selv gjøre avtale med renholdsverket om fjerning av slikt avfall. Alle beboere plikter å bidra til at søppelrommene holdes rene og ryddige.

6. Det er forbudt å holde husdyr på eiendommen. Den enkelte seksjonseier, for borettslaget: borettslagets styre, kan gi **midlertidig** dispensasjon fra forbudet dersom det/de dyr det gjelder ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og det forøvrig er dyr det er tillatt å holde i fangeskap.

7. Vanlig innvendig vedlikehold/oppussing og mindre modifikasjoner av tekniske installasjoner er den enkelte andelseiers ansvar, og bekostes av ham/henne.
Ombygging av leilighetene eller deler av leilighetene må godkjennes på forhånd av borettslagets styre. Det samme gjelder mer omfattende vedlikehold/modifikasjoner av tekniske installasjoner, vinduer og dører. For oppussing/ombygging av våtrom (bad og WC) må andelseier overfor borettslagets styre dokumentere, for eksempel ved innsending av betalt originalfaktur, at arbeidet er utført av autorisert håndverker med våtromssertifikat.

   Større (mer omfattende) oppussings- eller ombyggingsarbeider må utføres innenfor vanlig arbeidstid (mandag-lørdag i tiden 07.00-18.00). Dersom de berørte beboere aksepterer det, kan borettslagets styre gi tidsbegrenset, skriftlig dispensasjon til å la arbeidet fortsette ut over vanlig arbeidstid. Den må angi varighet, og hvilke ukedager og hvilke perioder på dagen ut over vanlig arbeidstid det kan arbeides.

   Fukt og råteskader på vinduskarmer utbedres for borettslagets regning. Reparasjon av innvendig veggbekledning er ikke inkludert. Det samme gjelder dersom hele vinduer (karmer, rammer, glass) må skiftes. Masseutskifting av vinduer må godkjennes av borettslagets generalforsamling på grunnlag av minst to konkurrerende, reelle anbud. Reparasjon av skader og følgeskader på varmeanlegg med rør og radiatorer, og de skjulte delene av vann- og avløpsanlegg og elektrisk anlegg, er normalt forsikrings-skader som

dekkes av borettslaget/forsikringsselskapet i sin helhet. Skader på sanitærporselen og synlige armaturer mv. dekkes av den enkelte andelseier. Det finnes forsikringsordninger som den enkelte andelseier kan tegne for sanitærporselen.

8. Seksjonseiere, leieboere og andelseiere i borettslaget plikter å rette seg etter bestemmelser truffet av sameiets styre/sameiemøte.
For borettslagets andelseiere også bestemmelser truffet av borettslagets styre.

9.** Borettslagets generalforsamling har vedtatt at trappevasken i borettslagets to oppganger skal utføres av beboerne. Hver oppgang vaskes én gang pr. uke, fortrinnsvis torsdag/-fredag/lørdag, fra og med 4. etasje til og med kjelleren i trappehuset. Vaskingen går på omgang etter vaskeliste utarbeidet av borettslagets styre. Bytte av vaskeuke kan avtales mellom de berørte beboere. Dersom noen beboer ikke oppfyller sin vaskeplikt, kan vaskingen bli utført for beboerens regning.

10. *All fremleie er midlertidig.* Andelseiere som ønsker å fremleie sin leilighet må søke styret om tillatelse. Søknaden må, for å være gyldig, inneholde den potensielle leieboerens navn og arbeidsgiver/arbeidssted. Videre må utleier bekrefte at den potensielle leieboer kjenner borettslagets og sameiets ordensregler og det ansvar som følger av disse.
Utleier er ansvarlig overfor Borettslaget for rett innbetaling av husleie. Alvorlige og/eller konsekvente brudd på ordensreglene medfører øyeblikkelig utkastelse.

*) Ordensreglenes pkt. 4 er ytterligere presisert i et eget dokument.
**) Ordensreglenes pkt. 9 har ikke vært praktisert siden 1996.

Siste modifikasjon godkjent av borettslagets generalforsamling 12. mai 2005, kfr. protokoll.

Øygardveien 80, 12. mai 2005
Styret i Borettslaget ØYGARDVEIEN 80



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Nadderudjordet Borettslag

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 28.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til 2bojarv@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

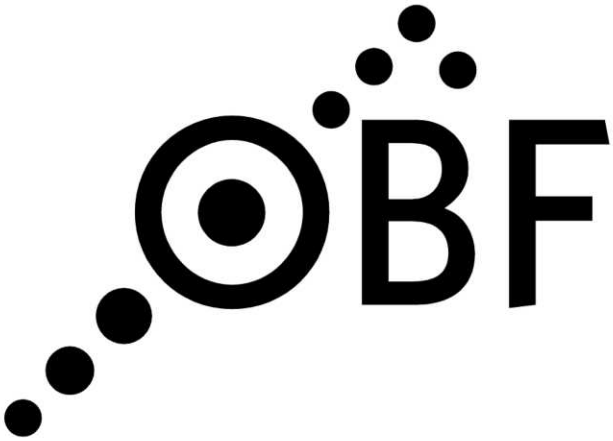
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Nadderudjordet Borettslag onsdag 28.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 351 094 805 679 7

Passord: NB6Dw6U8

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Nadderudjordet Borettslag

Onsdag 28.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Nadderudjordet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Niclas Bojarv

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Dennis Beyer

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tom Jørgensen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Rose Marie Avestruz

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.05.2025

Styret i Nadderudjordet Borettslag

Styreleder, Niclas Bojarv
Styremedlem, Tom Jørgensen
Styremedlem, Dennis Beyer
Varamedlem, Rose Marie Avestruz

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Nadderudjordet Borettslag

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Niclas Bojarv
Styremedlem, Tom Jørgensen
Styremedlem, Dennis Beyer
Varamedlem, Rose Marie Avestruz

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på 2bojarv@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Nadderudjordet Borettslag

Nadderudjordet Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952951432. Bygningen(e) er lokalisert i Bærum kommune kommune og har 39 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen vaktmester, Robert Repic. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, bytte lyspærer, male over/vaske bort grafitti, feie bakgård og andre småoppgaver.

Borettslaget Sunnmørgata 1 har avtale med renholdstjeneste med Fortrinn Drift AS.

Bredbånd, kabel-tv

Nadderudjordet Borettslag har avtale med Telenor for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt tilringetablåene.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Nadderudjordet Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Nadderudjordet Borettslag er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP0000568727.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- Nytt porttelefonanlegg
- Nytt bergvarmeanlegg
- Nytt søppelanlegg
- Nytt anlegg for ladding av elbil

- Nytt grøntareal
- Vask av eiendom

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 1 møter og behandlet 1 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

04.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Nadderudjordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	933 512	901 796	948 002	946 186
Sum		**933 512**	**901 796**	**948 002**	**946 186**
Sum		**933 512**	**901 796**	**948 002**	**946 186**
Forretningsførsel og revisjon	2	84 210	83 125	82 625	87 500
Lønn og honorar	3	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	4	1 875	7 150	50 000	200 000
Eksterne tjenester	5	408 979	338 736	68 500	70 000
Kabel-tv og bredbånd		122 677	113 225	124 200	124 200
Brensel og strøm		102 439	71 138	70 000	70 000
Andre driftsutgifter	6	21 664	40 272	331 656	331 656
Sum		**764 664**	**676 467**	**749 801**	**906 176**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**168 848**	**225 329**	**198 201**	**40 010**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**168 848**	**225 329**	**198 201**	**40 010**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	15 015	9 444	0	0
Rentekostnad	8	133 751	187 886	126 175	130 041
Andre finansposter	9	-68 093	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-50 643**	**-178 442**	**-126 175**	**-130 041**
Årsresultat	**10**	**118 205**	**46 886**	**72 026**	**-90 031**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-38 854	-40 705	-40 425	-41 158
Andre endringer i disponible midler	10	-68 093	56 449	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**11 258**	**62 630**	**31 601**	**-131 189**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	5 555 954	5 555 954
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	194 892	126 799
Sum anleggsmidler		**5 750 846**	**5 682 753**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	62 171	60 505
Andre fordringer		0	116 426
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		378 678	219 281
Innestående på særvilkår		4 936	4 753
Sum omløpsmidler		**445 785**	**400 966**
SUM EIENDELER		**6 196 630**	**6 083 719**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	1 700	1 700
Annen egenkapital 1.1		79 512	32 625
Årets resultat	10	118 205	46 886
Sum egenkapital		**199 417**	**81 212**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 303 106	2 341 959
Borettsinnskudd	15	3 321 000	3 321 000
Garasjeinnskudd		174 316	174 316
Sum langsiktig gjeld		**5 798 422**	**5 837 275**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 193	6 357
Påløpne renter		724	1 059
Annen kortsiktig gjeld		5 875	157 816
Sum kortsiktig gjeld		**198 792**	**165 232**
Sum gjeld		**5 997 213**	**6 002 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 196 630**	**6 083 719**

Oslo 31.12.24
Styret i Nadderudjordet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Niclas Bojarv	Dennis Beyer	Tom Jørgensen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	346 786	328 476	350 396	345 798
3602 Leieinntekt forretningslokaler	110 376	99 612	106 138	109 322
3607 Renter og avdrag	162 376	141 216	166 600	171 198
3609 Brenseltillegg	130 668	130 668	130 668	130 668
3612 Inntekt kabel-tv	121 006	104 856	124 200	124 200
3620 Strømavgifter	900	500	0	0
3646 Leie Garasjer	61 400	66 500	70 000	65 000
3690 Andre inntekter	0	29 968	0	0
Sum	**933 512**	**901 796**	**948 002**	**946 186**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 875	5 625	6 000
Forretningsførerhonorar	60 402	59 508	62 000	62 500
Annen regnskapsførsel	17 183	16 742	15 000	19 000
Sum	**84 210**	**83 125**	**82 625**	**87 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**22 820**

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	6 025	50 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 875	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	1 125	0	0
Sum	**1 875**	**7 150**	**50 000**	**200 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	327 571	274 575	0	0
6360 Renhold	67 783	64 161	68 500	70 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 625	0	0	0
Sum	**408 979**	**338 736**	**68 500**	**70 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	848	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	958	1 168	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 209	7 839	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 798	3 387	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-20	321 656	321 656
7790 Andre driftskostnader	10 600	24 150	10 000	10 000
Sum	**21 664**	**40 272**	**331 656**	**331 656**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	15 015	9 444	0	0
Sum	**15 015**	**9 444**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1636.29.50388	133 751	118 917	126 175	130 041
8159 Andre rentekostnader	0	12 520	0	0
8190 Andre finanskostnader	0	56 449	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	133 751	187 886	126 175	130 041

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-68 093	0	0	0
Sum	**-68 093**	**0**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**235 734**	**173 104**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	118 205	46 886
Avdrag langsiktig lån	-38 854	-40 705
Innskudd/uttak øremerkede midler	-68 093	56 449
B. Årets endring i disponible midler	**11 258**	**62 630**
C. Disponible midler 31.12	**246 993**	**235 734**

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Borettslaget eier 68 % av egenkapitalen i Øygardveien 80 Sameiet. Kostnadene blir avregnet med en for drift og en for brensel.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	62 171	60 505
Sum	**62 171**	**60 505**

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 17 andeler a kr 100,-

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppgradering av varmeanlegg (bergvarme) + refinansiering av eksisterende lån i BNbank.
Lånenummer:	**16362950388**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 341 959
Avdrag i perioden:	38 854
Lånesaldo 31.12:	**2 303 106**
Saldo 5 år frem i tid:	2 071 284

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362950388	6	200 575	1 203 450
	6	121 911	731 466
	5	73 638	368 190

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr. 5.555.953,70

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 5.555.953,70

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 555 954
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 555 954
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 555 954

Note 16 - Eiendeler

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 18.09.1985, og anskaffelseskostnaden var kr 5.555.954,- Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Nadderudjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nadderudjordet Borettslag

Styreleder	Niclas Bojarv (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Dennis Beyer (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Tom Jørgensen (sign.)	20.05.2025



Til generalforsamlingen i Nadderudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Nadderudjordet Borettslag** som viser et **overskudd** på **NOK 118 205.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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.

Document ID: e84b2dcf-85c2-4b7f-853b-a4d16c360ec4

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 20.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: e84b2dcf-85c2-4b7f-853b-a4d16c360ec4

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: e84b2dcf-85c2-4b7f-853b-a4d16c360ec4

2025-05-20 08:55:29 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - c0a5582c-143d-4cca-b435-d7abd2803c00

Document ID: e84b2dcf-85c2-4b7f-853b-a4d16c360ec4

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nadderudjordet Borettslag onsdag 28.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Nadderudjordet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 3 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Niclas Bojarv valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 20 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Niclas Bojarv ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Dennis Beyer ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.12

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Niclas Bojarv, for 2 år
Styremedlem, Tom Jørgensen, 1 år igjen
Styremedlem, Dennis Beyer, for 2 år

Protokoll for Nadderudjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Niclas Bojarv (sign.)	03.06.2025

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	602	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Øygardveien 80B, 1357 BEKKESTUA								

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** 3 714 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1961032)
Navn	HOSLE, sydøstre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.08.1962	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8749/1961032.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 714 m^2
	Formål	Bolig/Forretning

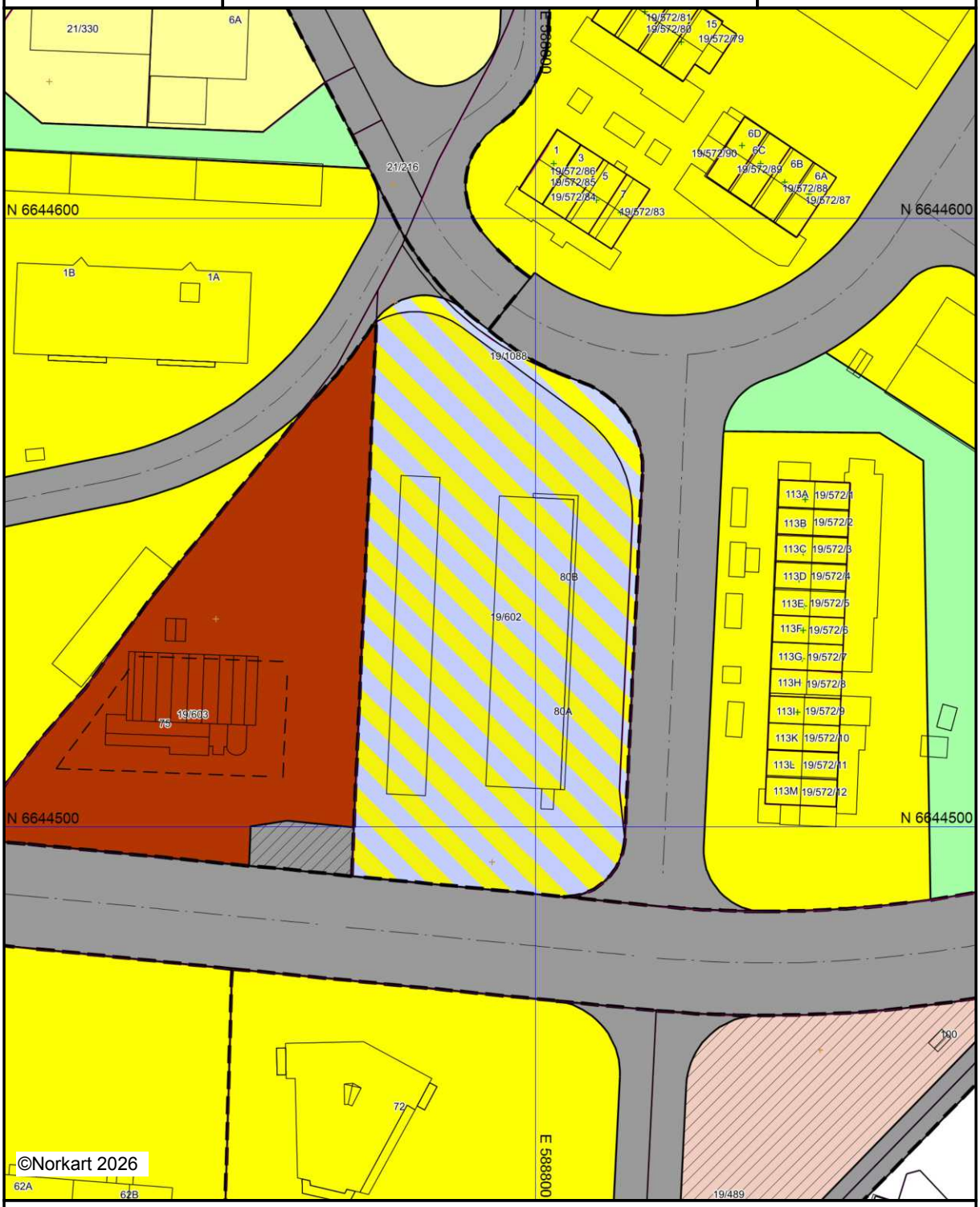
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



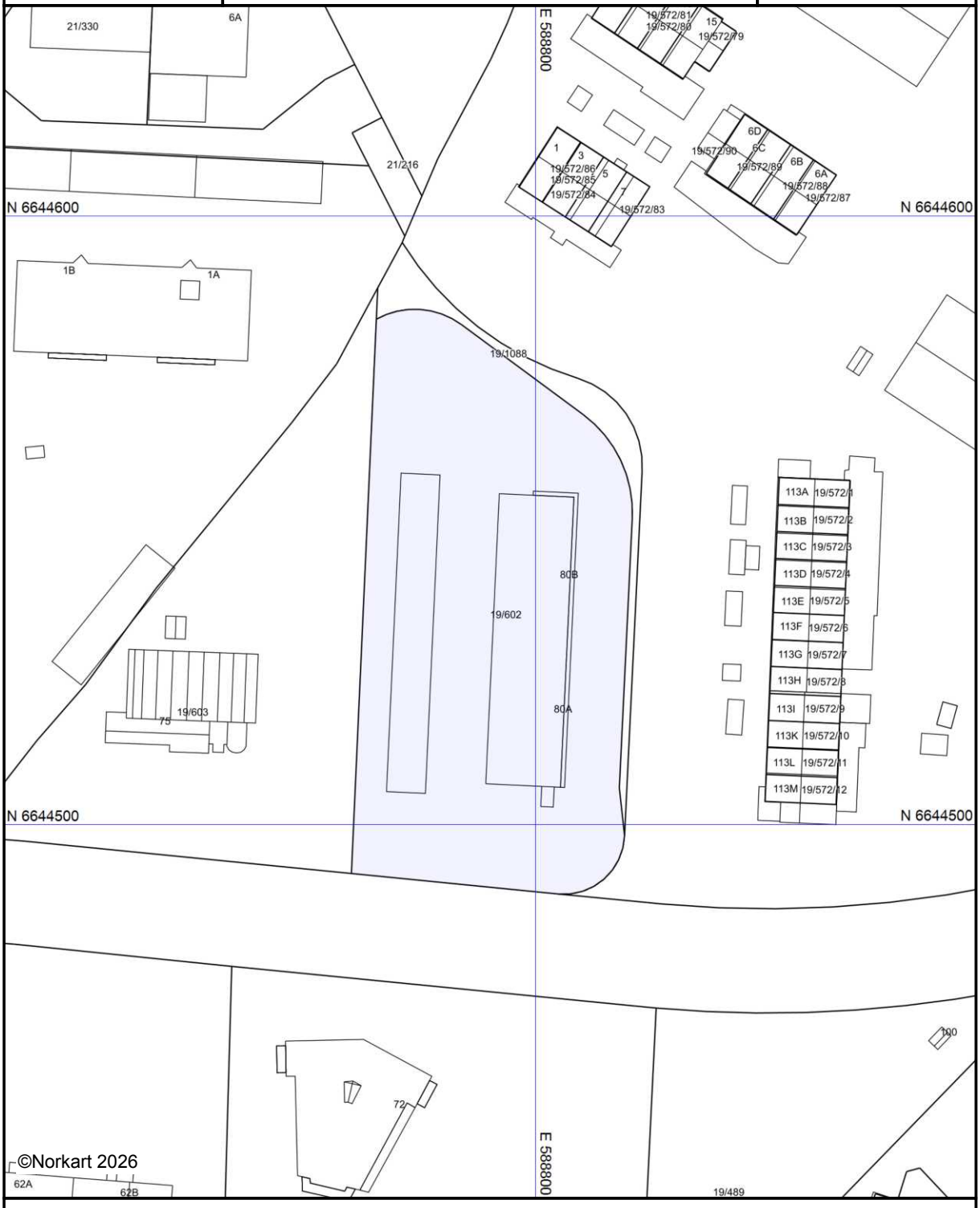
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

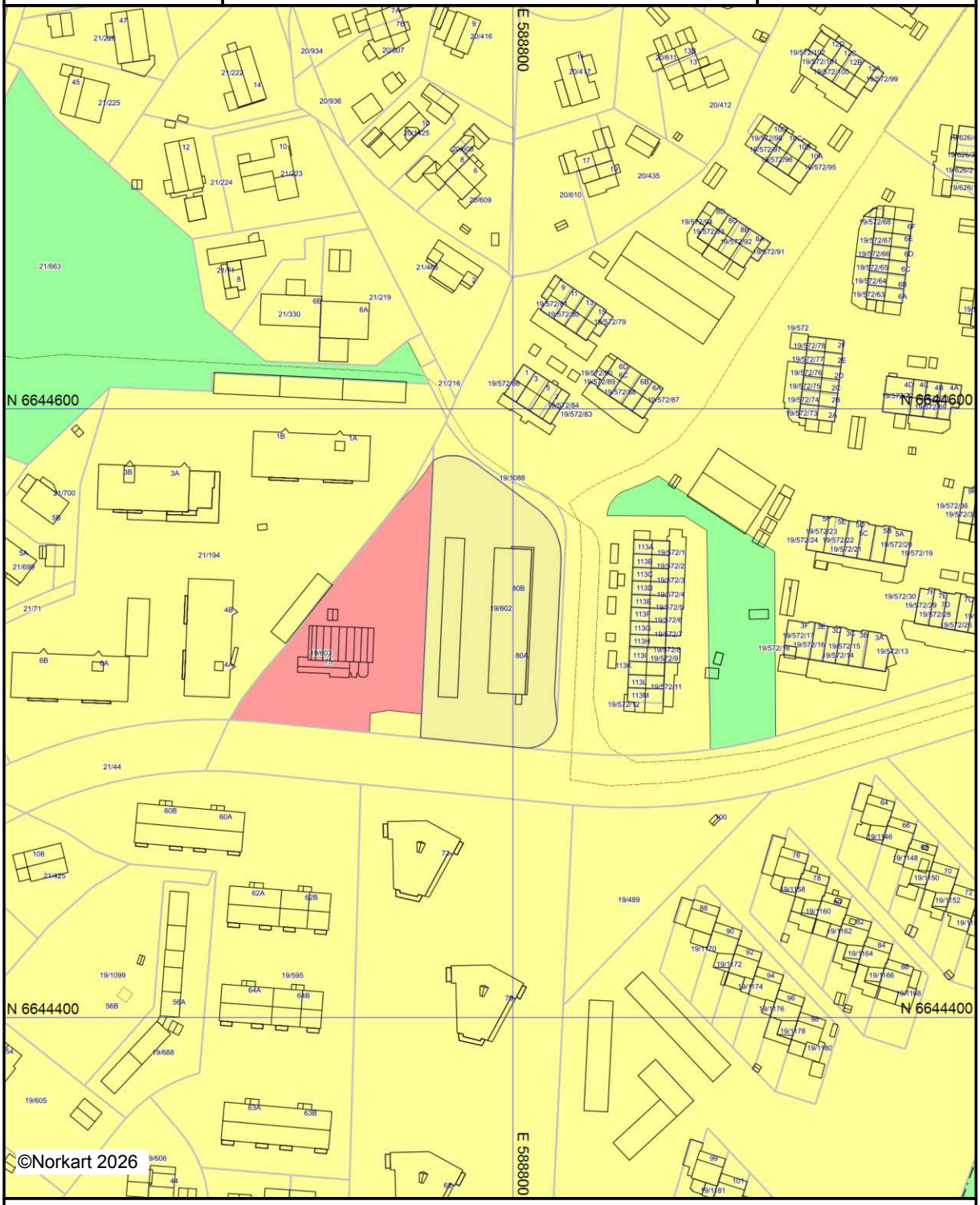
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

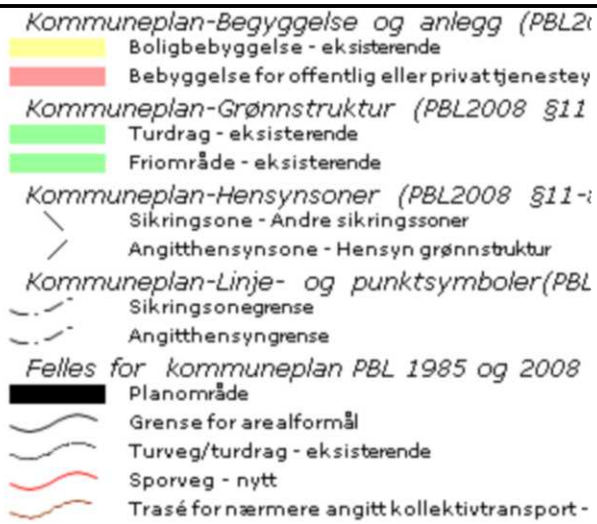
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



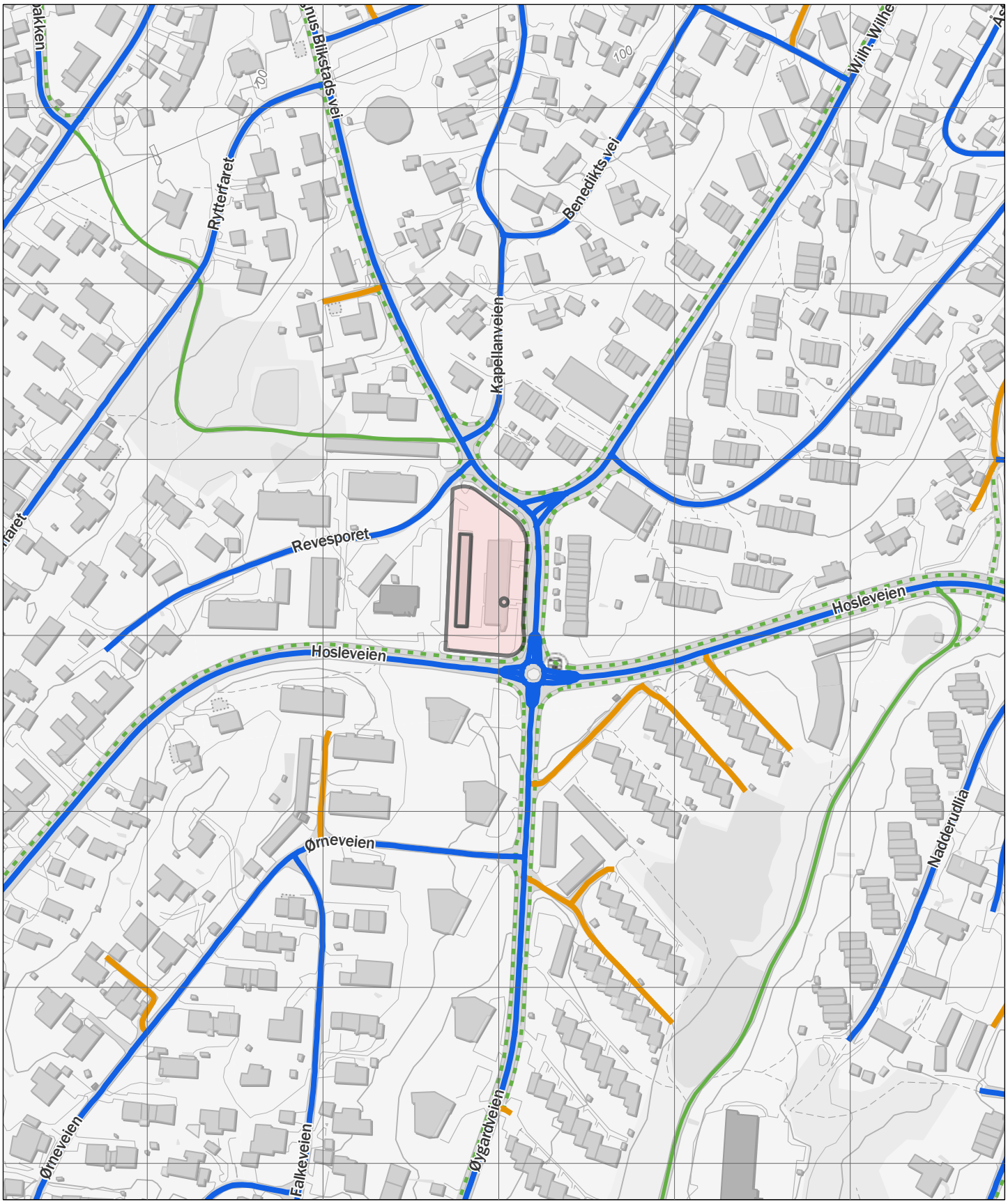
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80A, 1357 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/05/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

16/1-67.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Bygardveien 60 402-63.

19 602 7/1-67.

Nybygg

Bolig- og forretningsbygg

Ingeniør Sveir, Bygardvn. 6, Bekkestua.

Ark. Chr. Lange, Oslo.

Sivilingeniør Kr. Bjaaland, Nedre Rudvn. 185, Oslo 7.

T.O.

Torstein Olsen
e.f.

Øygardveien 80B

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	10 min 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	10 min
Oslo International School 90 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 3.7 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.1 km

BARNEHAGER

Nadderudskogen barnehage avd Nadde... 40 barn	7 min 0.6 km
Huskestua barnehage (1-6 år) 86 barn	9 min 0.8 km
Hosle barnehage (1-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	0 min
Kiwi Hosle	12 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	21 min
Apotek 1 Hosle	13 min
Bekkestua Vinmonopol	21 min

SPORT

Rytterfaret balløkke	3 min
Hosle idrettsanlegg	8 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min
Galla Trening	20 min

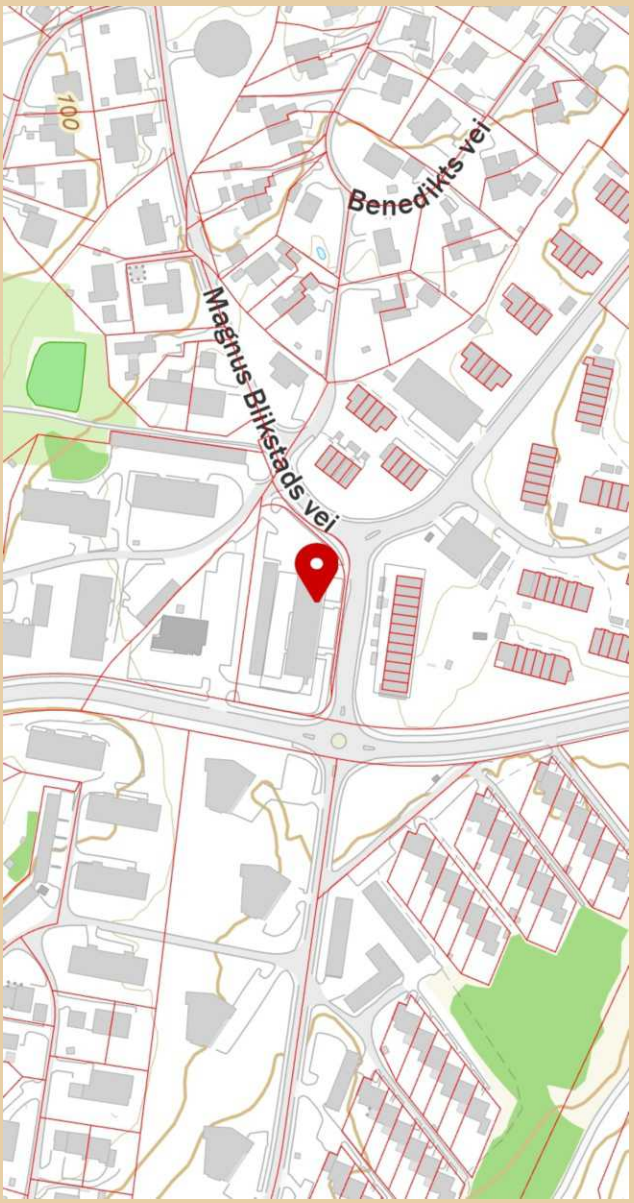
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øygardveien 80 B, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 602, Snr. 2, andelsnr. 13 i NADDERUDJORDET BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260243

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
