PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ØYGARDVEIEN 80 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øygardveien 80 B , 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 602, snr. 2
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26108 **Eiendomsverdi ref nr:** SD3531

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Svane Hansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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

André Svane Hansen

ash@taksator.no

926 37 327

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 som minimum 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

1-roms leilighet beliggende i bygningens 4. etasje.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Ikea kjøkken fra 2015, opplyst av selger.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lys og stikkontakt under overskap.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal type) samt frittstående kjøle-/fryseskap.

Badet er fra byggeåret 1965 og ble ifølge selger overflateoppusset med flis på flis i 2015, i regi av tidligere eier.
Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Dusjkabinett med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

Leiligheten disponerer én bod i kjeller.

Det er også felles vaskeri i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

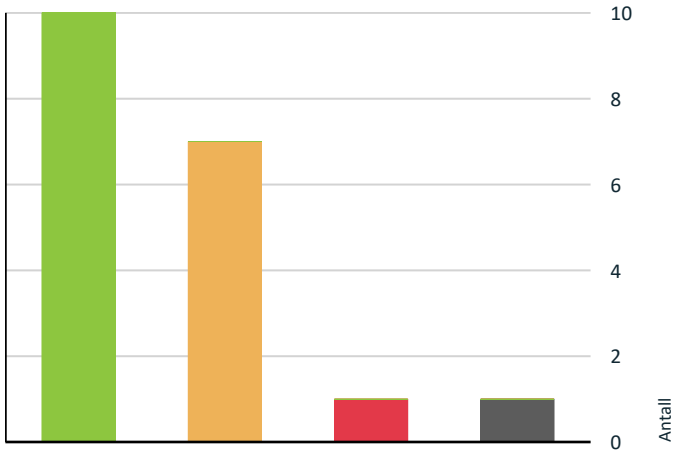
Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 12.06.1963. Observerte planløsning og rombruk ved befaringen fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

Det foreligger også ferdigattest datert 16.01.1967.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan

Sammendrag av boligens tilstand

omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiatoranlegg)** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- HMS Avvik: Gå til side
  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for eventuelle elektriske arbeider utført i leiligheten etter at krav om slik dokumentasjon ble innført. Omfanget av eventuelle udokumenterte arbeider er ikke nærmere avklart.
  Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at det er påvist tekniske feil ved installasjonene, men medfører usikkerhet om utførelse og kontroll av aktuelle arbeider.
  Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, kan aktuelle installasjoner kontrolleres nærmere av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012 og 2022.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at vindu i stuen er vanskelig å åpne og lukke som følge av treg vrider. Det er i tillegg registrert stedvis avflassing av maling på vindu på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Treg vrider kan gjøre vinduet vanskelig å betjene og medføre redusert brukervennlighet. Avflassing av maling gir redusert overflatebeskyttelse og kan over tid føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av treverket dersom forholdet ikke utbedres.

• Tiltak:
Det anbefales justering og smøring av vrider og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Områder med avflasset maling bør skrapes, grunnes og overflatebehandles for å opprettholde nødvendig beskyttelse av treverket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

—

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser i entré, bod og kjøkken.
Parkett i stue og allkove.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

—

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

Overflater på bad er vurdert separat under egne punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Slette, malte veggflater.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

Himlingshøyde er målt til ca:
Entré - 2,49 m
Stue - 2,49 m

—

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

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

Overflater på bad er vurdert separat under egne punkt.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.

Skyvedør mellom entré og bod.

Det er registrert noen bruksmerker på dører, karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at Pelias skadedyrkontroll gjennomførte befaring i samtlige leiligheter i regi av sameiet/borettslaget i mars/april 2026, som følge av observasjoner av skjeggkre. Selger opplyser videre at det ikke er observert skjeggkre i leiligheten etter dette.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1965 og ble ifølge selger overflateoppusset med flis på flis i 2015, i regi av tidligere eier.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater med downlights.

Himlingshøyde ble målt til ca. 2,35 m.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

—

Fallforhold i dusjsonen ble ikke funksjonstestet med vann som en del av undersøkelsen etter NS 3600, da det er installert dusjkabinett og dusjvann ledes direkte til kabinettets avløp.
Gulvet i dusjsonen utsettes dermed ikke for direkte vannbelastning ved normal bruk.
Det er derfor ikke utført funksjonskontroll av gulvets avrenning mot sluk.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under dusjkabinett.
Det er registrert eldre støpejernssluk fra byggeåret 1965. Denne typen sluk er normalt ikke utført med klemring for vanntett tilslutning av membran eller slukmansjett. Det er ikke registrert synlig membran ved sluket, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til gulvets tettesjikt og tilslutningen mot sluket.

—

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell mellom overkant flis ved dusjkabinettet og overkant flis ved terskel.
Målingen er ikke utført fra overkant slukrist eller tettesjikt. Den dokumenterer derfor ikke høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved døråpningen og kan ikke alene benyttes til å fastslå om gjeldende høydekrav er oppfylt.
Målingen gir likevel en indikasjon på begrenset høydeforskjell mellom dusjområdet og døråpningen.

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

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktets utførelse og oppbygning.
Ved inspeksjon av sluket ble det verken observert klemring eller synlig membran.
Tettesjiktets øvrige utførelse, oppbygning og eventuelle tilslutninger er ikke kjent og kunne ikke kontrolleres ved visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det opprinnelige tettesjiktet vurderes å være fra byggeåret 1965 og er dermed over 30 år gammelt. Våtrommet er opplyst overflateoppusset med flis på flis i 2015, uten at det er fremlagt dokumentasjon på etablering av nytt, fullverdig tettesjikt. Tettesjiktet gis TG3 på bakgrunn av alder i henhold til alderskriteriet i NS 3600. Det eldre støpejernssluket, hvor det ikke ble observert klemring eller synlig membrantilslutning, understøtter usikkerheten knyttet til våtrommets vanntetthet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets alder og manglende dokumentasjon av tettesjiktet medfører betydelig usikkerhet knyttet til vanntetthet og videre funksjon. Manglende klemring og synlig membran ved sluket gir økt risiko for fuktinntrengning og skader i omkringliggende konstruksjoner. Bruk av dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger, men eliminerer ikke risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det må påregnes en fullstendig oppgradering av våtrommet med nytt tettesjikt og utskifting av sluk for å oppnå en tilfredsstillende og varig løsning. Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen, samt jevnlig kontroll av sluk, avløpstilkoblinger og eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer.

• Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er satt til kr 200 000–500 000 og tar utgangspunkt i en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av sluk, etablering av nye tettesjikt og nødvendige arbeider på gulv og vegger. Estimatet er sjablongmessig og angir et forventet kostnadsspenn, ikke et konkret pristilbud. Faktiske kostnader vil avhenge av våtrommets størrelse, valg av materialer, tekniske løsninger og eventuelle forhold som avdekkes ved arbeidene. Bruk av dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen, men endrer ikke behovet for å påregne en fremtidig oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Dusjkabinett med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvstående toalett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.

—

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.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at den elektriske avtrekksviften ikke fungerte ved befaringen.
Det er heller ikke registrert tilluftsspalte under døren ved terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende funksjon på avtrekksviften og fravær av tilluftsspalte medfører redusert luftsirkulasjon og utilstrekkelig ventilasjon av våtrommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lengre opptørkingstid og økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst over tid.

• Tiltak:
Det anbefales kontroll og utbedring av avtrekksviften, eventuelt utskifting dersom nødvendig. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved spalte under døren eller egnet ventil, for å sikre god luftsirkulasjon og effektiv borttransport av fuktig luft.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende veggkonstruksjoner rundt våtrommet er utført i mur.
Hulltaking fra tilstøtende rom lar seg derfor ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulv og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2015, opplyst av selger.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Lys og stikkontakt under overskap.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal type) samt frittstående kjøle-/fryseskap.

—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

—

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.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• HMS Avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Tiltak:
Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i form av kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført ut av yttervegg.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Det er ikke undersøkt om utførelsen er godkjent av sameiet/borettslaget, eller om den er i samsvar med eventuelle bestemmelser for bygningens ventilasjonsanlegg.

—

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekraner for leiligheten er lokalisert på badet.

Vannledninger er utført som synlige forkrommede kobberrør.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast, kobber og støpejern og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør og kobberrør vurderes å være fra byggeåret og har som følge av høy alder usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Avløpsrørenes høye alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje og korrosjon kan over tid føre til redusert avløpskapasitet, tilstoppinger og lekkasjer, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

• Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av avløpsrørenes tilstand og funksjon. Utskifting av eldre avløpsrør må påregnes på sikt, og bør vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrom eller andre oppgraderingsarbeider. Inntil utskifting gjennomføres, anbefales det å være oppmerksom på tegn til lekkasjer, dårlig avrenning eller gjentatte tilstoppinger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventil i vindu samt veggventil.

Avtrekk skjer via ventil (elektrisk vifte) på bad.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen synlig avtrekksventil på kjøkkenet utover kjøkkenventilator.
Det er ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull overstrømning mellom rommene og begrensede avtrekksmuligheter kan redusere den samlede luftutskiftningen i boligen. Dette kan medføre opphopning av fukt og forurensninger og redusert inneklima.

• Tiltak:
Det anbefales å undersøke ventilasjonsløsningen nærmere og vurdere tiltak som sikrer tilfredsstillende lufttilførsel, overstrømning og avtrekk. Aktuelle tiltak kan være etablering av luftespalter under dører eller andre egnede overstrømningsløsninger. Eventuelle endringer i avtrekk bør avklares med sameiet/borettslaget.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme (radiatoranlegg)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Radiatoranlegget er fra byggeåret.

Plassering og utforming av varmesentralen er ikke kjent.

Rørføringer er utført i stål og er fra byggeåret.

—

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Radiatoranlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Radiatoranleggets høye alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje og korrosjon kan over tid føre til redusert varmeeffekt, lekkasjer og behov for reparasjoner eller utskifting.

• Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av radiator og tilgjengelige rørføringer. Behov for utskifting av eldre komponenter bør vurderes ut fra faktisk tilstand og funksjon, eventuelt i samråd med borettslaget der installasjonene inngår i fellesanlegget.

⚠ 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.
3 fordelingskurser.
Hovedsikring på 25 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Tilstandsrapport

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

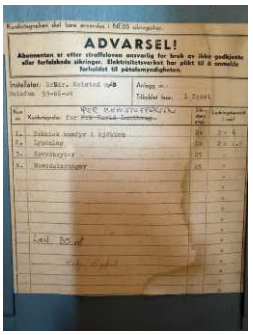
Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for eventuelle elektriske arbeider utført i leiligheten etter at krav om slik dokumentasjon ble innført. Omfanget av eventuelle udokumenterte arbeider er ikke nærmere avklart.
Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at det er påvist tekniske feil ved installasjonene, men medfører usikkerhet om utførelse og kontroll av aktuelle arbeider.
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, kan aktuelle installasjoner kontrolleres nærmere av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om eventuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert på forskriftsmessig måte. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis tekniske feil eller mangler, men gjør det vanskeligere å dokumentere installasjonenes sikkerhet og kvalitet.
• Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider utført etter at dokumentasjonskravet ble innført. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales nærmere kontroll av aktuelle installasjoner ved registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelle behov for utbedringer.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:- Det må være minst én detektor per etasje.- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Tilstandsrapport

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• HMS Avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for eventuelle elektriske arbeider utført i leiligheten etter at krav om slik dokumentasjon ble innført. Omfanget av eventuelle udokumenterte arbeider er ikke nærmere avklart.
Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at det er påvist tekniske feil ved installasjonene, men medfører usikkerhet om utførelse og kontroll av aktuelle arbeider.
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, kan aktuelle installasjoner kontrolleres nærmere av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Tiltak:
Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om eventuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert på forskriftsmessig måte. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis tekniske feil eller mangler, men gjør det vanskeligere å dokumentere installasjonenes sikkerhet og kvalitet.

• Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider utført etter at dokumentasjonskravet ble innført. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, anbefales nærmere kontroll av aktuelle installasjoner ved registrert elektrovirksomhet for å avklare tilstand og eventuelle behov for utbedringer.

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

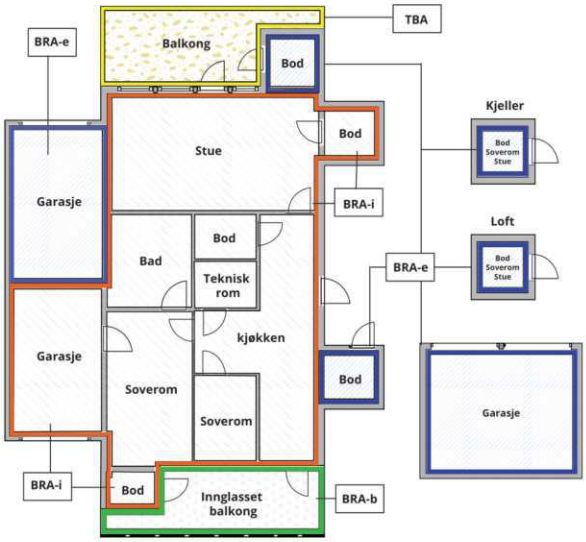
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	37			37	
Kjeller		3		3	
SUM	**37**	**3**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, bod, alkove, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

4. etasje (BRA-i):
Entré, bad, bod, alkove, stue og kjøkken, målt til ca. 37,1 m².

—

Kjeller (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. 402, målt til ca. 3,1 m².

—

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 12.06.1963. Observerte planløsning og rombruk ved befaringen fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

Det foreligger også ferdigattest datert 16.01.1967.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024 - Skiftet vindu på kjøkken. Utført av Lysaker glass.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	André Svane Hansen	Takstingeniør
	Elisabeth Emanuelsen	Samboer av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	602		2	3714.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øygardveien 80 B

Hjemmelshaver
Nadderudjordet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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			Beyer Dennis Eduardo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som rolig og familievennlig, med nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og fritidstilbud. Det er kort avstand til Bekkestua sentrum, som har et variert utvalg av dagligvareforretninger, butikker, serveringssteder, apotek og øvrige handels- og servicetilbud. Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser fra Bekkestua, samt øvrige kollektivtilbud i nærområdet. Beliggenheten gir gode forbindelser til Oslo sentrum, Sandvika og øvrige deler av Bærum.
Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til grøntområder, turveier og omkringliggende skogsområder. Eiendommen har god tilgjengelighet til både lokale servicefunksjoner og overordnet veinett.

Om tomten

Felles eiet tomt på 3 714,90 m².

Tomten fremstår som tilnærmet flat og er opparbeidet med asfaltert gangadkomst til bygningens hovedinngang.
På hver side av gangadkomsten er det grøntarealer med plen, busker og annen beplantning.
Eiendommen er avgrenset mot offentlig fortau og vei med et lavt nettinggjerde og port ved inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Bekkestua i Bærum kommune.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, supplert med enkelte leilighetsbygg fra ulike byggetidsperioder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.10.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.10.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.01.1967	Bærum Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260427
Addresse	Øygardveien 80 B		
Postnr.	1357	Sted	BEKKESTUA
Selgers navn	Dennis Eduardo Beyer		

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?

10/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

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

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

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

Beskrivelse:

Ett vindu kan være utfordrende å lukke (stue)

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:

Ett vindu ble byttet ut i regi av sameiet (kjøkken)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lysaker glass

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

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

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

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

Beskrivelse:

Lagt opp nytt rør ventilasjon på kjøkken og ut i det fri

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:

Pelias utførte skadedyrkontroll i alle leiligheter i blokken mars/april 26.

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

Initialer selger:
D E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.10.2026

Signert av *Dennis Eduardo Beyer*

Initialer selger:
D E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag		**Vår ref.:**	222/15	**Fødselsdato eier:**	07.07.1989
Øygardveien 80 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Dennis Beyer		
Organisasjonsnr:	952 951 432	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 484**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	435
	Felleskostnader	1 087
	Kabel-TV og Bredbånd	609
	Tillegg varme/strøm	353

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	71 075	Gjeld siste årsoppg.:	72 170
Klient ajourf. lån:	2 222 967,31	Klient gj. s. årsoppg.:	2 257 233

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362950388, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 285

Saldo per 12.10.2026: 2 222 967

Andel av saldo: 71 075

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: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	72 170	Andre inntekter:	390
Annen formue:	13 097	Utgifter:	5 736		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	111 000
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

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:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag	**Vår ref.:**	222/15	**Fødselsdato eier:**	07.07.1989
Øygardveien 80 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
1357 BEKKESTUA	**Eiere:**	Dennis Beyer		
Organisasjonsnr: 952 951 432				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 222-003 P-rom 47

Fasiliteter:

GENERELT
Borettslaget er en del av Sameiet Øygardveien 80, som består av næringsseksjon, boligseksjon og garasjeseksjon. Garasjeanlegget (seksjon 3) eies av borettslaget og omfatter 20 garasjeplasser. Én plass disponeres i henhold til sameiets vedtekter av seksjon 1, mens øvrige plasser tildeles etter gjeldende regler. Ledige plasser tilbys først andelseiere uten garasje, og kan deretter leies ut eksternt. Tre garasjeplasser er utleid eksternt som følge av tidligere inngåtte avtaler overtatt av borettslaget. Oppgitt BOA er basert på eldre oppmåling og antas å tilsvare dagens boarealbegrep.

FORSIKRING
Forsikringen er tegnet gjennom Øygardveien 80 Sameie hos Protector Forsikring ASA under hovedpolise 3295147-2.2. Borettslagets bygningsmasse omfattes av sameiets felles forsikringsordning.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri bestilles gjennom styret, som har rekvisisjonsrett til systemnøkler. Det samme gjelder bestilling og endring av navn på ringetablået

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for gjennomført vedlikehold de siste årene.
Beboerne skal holde sluket på badet rent. Dusjing direkte på gulvet er ikke tillatt med mindre badet er oppgradert etter gjeldende våtromsnorm. Oppussing av bad krever styrets godkjenning og skal utføres av autorisert håndverker med nødvendig dokumentasjon.

BREDBÅND, KABEL-TV
Nadderudjordet Borettslag har en fellesavtale med Telenor om levering av bredbånd og/eller TV-tjenester. Nye beboere må registrere seg hos Telenors kundeservice på telefon 915 09 000 for å få tilgang til tjenestene som inngår i avtalen. TV-boks og ruter tilhører leiligheten og skal overføres til ny beboer ved eierskifte eller fraflytting.

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet Øygardveien 80 har avtale med Vaktmesterkompaniet AS som også ivaretar borettslagets vaktmesteroppgaver.
Nadderudjordet Borettslag har avtale med renholdstjeneste med K2 FACILITY AS.

VARMTVANN, FYRING
Boligene i borettslaget har vannbåren varme og varmtvann fra det felles fyringsanlegget i Sameiet Øygardveien 80. Beboerne betaler et månedlig à-kontobeløp basert på boligens størrelse. Fyringsregnskapet avregnes én gang i året, og eventuell differanse mellom innbetalt à-konto og faktiske kostnader etterfaktureres eller tilbakebetales.

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

Nadderudjordet Borettslag

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 17.06.2026, kl 18:00

Sted: digitalt via 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 2026 i Nadderudjordet Borettslag onsdag 17.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://teams.microsoft.com/meet/364119019087721?p=0Pmh02CU8becGIlhLb

Møte-ID: 364 119 019 087 721

Passord: Mb6Tf7CH

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.

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter.

Generalforsamling i Nadderudjordet Borettslag

Onsdag 17.06.2026, kl 18:00
digitalt via Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Nadderudjordet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 20 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tom Jørgensen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Dennis Beyer

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, 09.06.2026

Styret i Nadderudjordet Borettslag

Styreleder, Niclas Bojarv
Styremedlem, Tom Jørgensen
Styremedlem, Dennis Beyer

ÅRSMELDING

2025



ÅRSREGNSKAP

2025



Årsmelding 2025 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

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

Digital utsendelse av dokumenter

Nadderudjordet Borettslag har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Øygardveien 80 har avtale med Vaktmesterkompaniet AS som også ivaretar borettslagets vaktmesteroppgaver.

Nadderudjordet Borettslag har avtale med renholdstjeneste med K2 FACILITY 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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av ingen boenheter.

Rehabilitering

Gjort tidligere:

- Nytt porttelefonanlegg

- Nytt bergvarmeanlegg

- Nytt søppelanlegg
- Nytt anlegg for ladding av elbil
- Nytt grøntareal
- Vask av eiendom

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, velferd

09.06.2026

Godkjent elektronisk av styret i Nadderudjordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	944 184	933 512	946 186	0
Sum		**944 184**	**933 512**	**946 186**	**0**
Sum		**944 184**	**933 512**	**946 186**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	2	97 688	84 210	87 500	0
Lønn og honorar	3	22 820	22 820	22 820	0
Vedlikehold	4	60 328	1 875	200 000	0
Eksterne tjenester	5	352 782	408 979	70 000	0
Kabel-tv og bredbånd		152 666	122 677	124 200	0
Brensel og strøm		64 841	102 439	70 000	0
Andre driftsutgifter	6	12 869	21 664	331 656	0
Sum		**763 993**	**764 664**	**906 176**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**180 191**	**168 848**	**40 010**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**180 191**	**168 848**	**40 010**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	12 206	15 015	0	0
Rentekostnad	8	179 430	133 751	130 041	0
Andre finansposter	9	0	68 093	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-167 224**	**-50 643**	**-130 041**	**0**
Årsresultat	**10**	**12 967**	**118 205**	**-90 031**	**0**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-45 872	-38 854	-41 158	0
Andre endringer i disponible midler	10	51 310	-68 093	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**18 405**	**11 258**	**-131 189**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	5 555 954	5 555 954
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	143 582	194 892
Sum anleggsmidler		**5 699 536**	**5 750 846**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	14	67 889	62 171
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		275 571	378 678
Innestående på særvilkår		5 113	4 936
Sum omløpsmidler		**348 573**	**445 785**
SUM EIENDELER		**6 048 109**	**6 196 630**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	1 700	1 700
Annen egenkapital 1.1		197 717	79 512
Årets resultat	10	12 967	118 205
Sum egenkapital		**212 384**	**199 417**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	2 257 233	2 303 106
Borettsinnskudd	17	3 321 000	3 321 000
Garasjeinnskudd		174 316	174 316
Sum langsiktig gjeld		**5 752 549**	**5 798 422**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 772	192 193
Påløpne renter		649	724
Annen kortsiktig gjeld		5 754	5 875
Sum kortsiktig gjeld		**83 176**	**198 792**
Sum gjeld		**5 835 725**	**5 997 213**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 048 109**	**6 196 630**

Oslo 31.12.25
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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	345 780	346 786	345 798	0
3602 Leieinntekt	113 556	110 376	109 322	0
3607 Renter og avdrag	171 144	162 376	171 198	0
3609 Brenseltillegg uten avregning	130 668	130 668	130 668	0
3612 Inntekt kabel-tv	124 236	121 006	124 200	0
3620 Strømavgifter	0	900	0	0
3646 Leie Garasjer	58 800	61 400	65 000	0
Sum	**944 184**	**933 512**	**946 186**	**0**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 625	6 000	0
Forretningsførerhonorar	63 132	60 402	62 500	0
Annen regnskapsførsel	27 681	17 183	19 000	0
Sum	**97 688**	**84 210**	**87 500**	**0**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	0
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	0
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**0**

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	200 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 703	1 875	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	5 625	0	0	0
Sum	**60 328**	**1 875**	**200 000**	**0**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	268 047	327 571	0	0
6360 Renhold	70 702	67 783	70 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	14 034	13 625	0	0
Sum	**352 782**	**408 979**	**70 000**	**0**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	164	958	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 475	4 209	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 972	2 798	0	0
7772 Andre gebyrer	0	0	321 656	0
7790 Andre driftskostnader	2 058	10 600	10 000	0
Sum	**12 869**	**21 664**	**331 656**	**0**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	12 206	15 015	0	0
Sum	**12 206**	**15 015**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1636.29.50388	0	133 751	130 041	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	128 056	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	64	0	0	0
8190 Andre finanskostnader	51 310	0	0	0
Sum	**179 430**	**133 751**	**130 041**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	0	68 093	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	68 093	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**246 993**	**235 734**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	12 967	118 205
Avdrag langsiktig lån	-45 872	-38 854
B. Årets endring i disponible midler	**18 405**	**11 258**
C. Disponible midler 31.12	**265 398**	**246 993**

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. Avregningen for 2025 blir gjennomført i 2026.

Note 12 - 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.

Note 13 - 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
Antatt levetid i år :	

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	67 889	62 171
Sum	**67 889**	**62 171**

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 17 andeler a kr 100,-

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppgradering av varmeanlegg (bergvarme) + refinansiering av eksisterende lån i BNbank.
Lånenummer:	**16362950388**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 303 106
Avdrag i perioden:	45 872
Lånesaldo 31.12:	**2 257 233**
Saldo 5 år frem i tid:	1 997 855

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362950388	6	196 580	1 179 480
	6	119 483	716 898
	5	72 171	360 855

Kommentarer til lån

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

Note 17 - Borettsinnskudd

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

Resultat og balanse med noter for Nadderudjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nadderudjordet Borettslag

Styreleder	Niclas Bojarv (sign.)	09.06.2026
Styremedlem	Tom Jørgensen (sign.)	09.06.2026
Styremedlem	Dennis Beyer (sign.)	09.06.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Nadderudjordet Borettslag**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Nadderudjordet Borettslag** som viser et **overskudd** på **NOK 12 967.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 borettslaget finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Øvrig informasjon

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

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

Document ID: 5c68a552-a09a-48a1-b258-96fc25773722

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 10. juni 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 5c68a552-a09a-48a1-b258-96fc25773722

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 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: 5c68a552-a09a-48a1-b258-96fc25773722

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nadderudjordet Borettslag onsdag 17.06.2026 kl. 18:00 - digitalt via Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Nadderudjordet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 5 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

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 20 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Det ble ikke valgt ny styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tom Jørgensen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Dennis Beyer

Vedtak:
Harald Mandt ble valgt for 2 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:15.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Niclas Bojarv, 1 år igjen
Styremedlem, Harald Mandt, for 2 år
Styremedlem, Dennis Beyer, 1 år igjen

Protokoll for Nadderudjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	19.06.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	19.06.2026
Protokollvitne	Niclas Bojarv (sign.)	19.06.2026

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.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

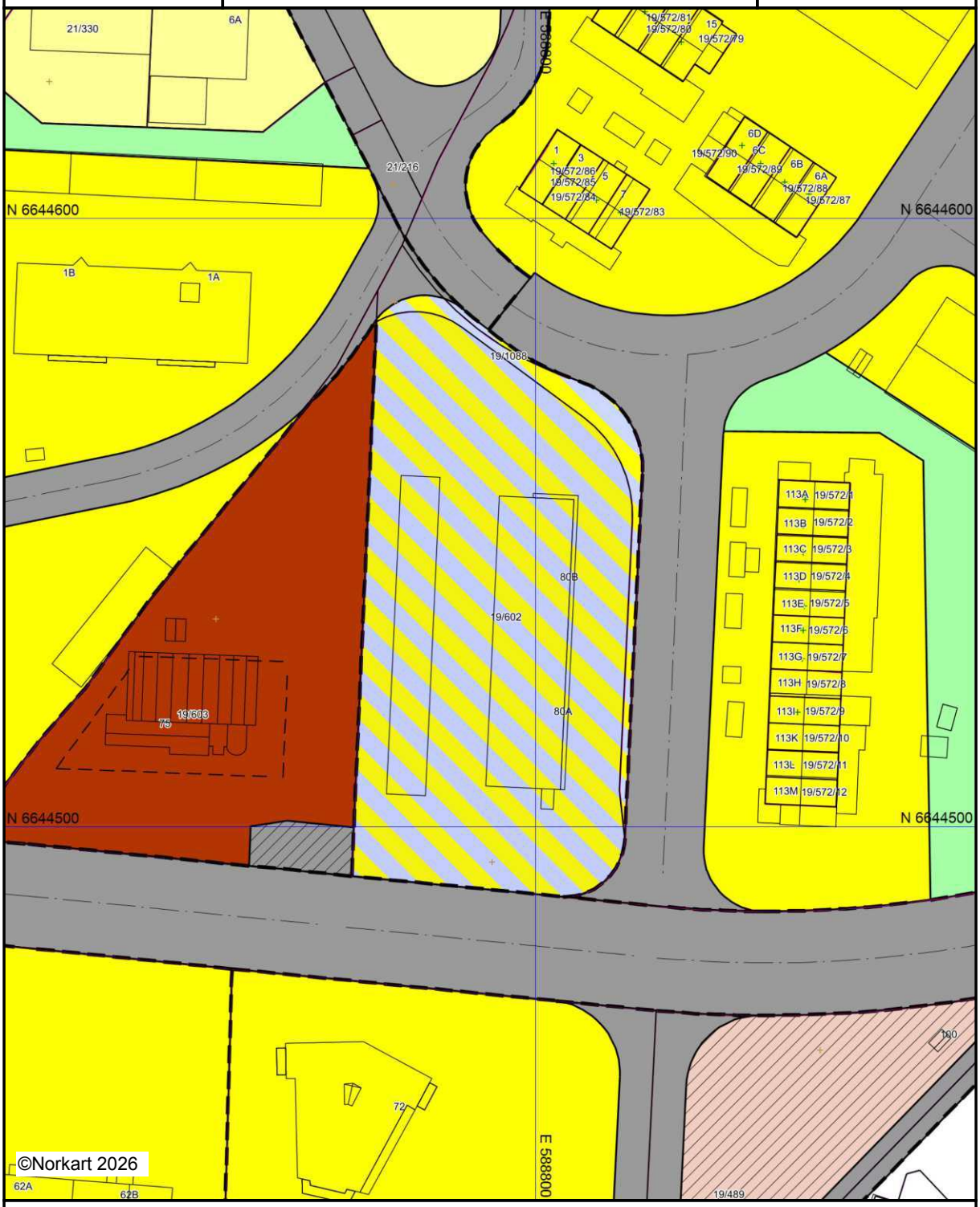
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Dato: 12.10.2026
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



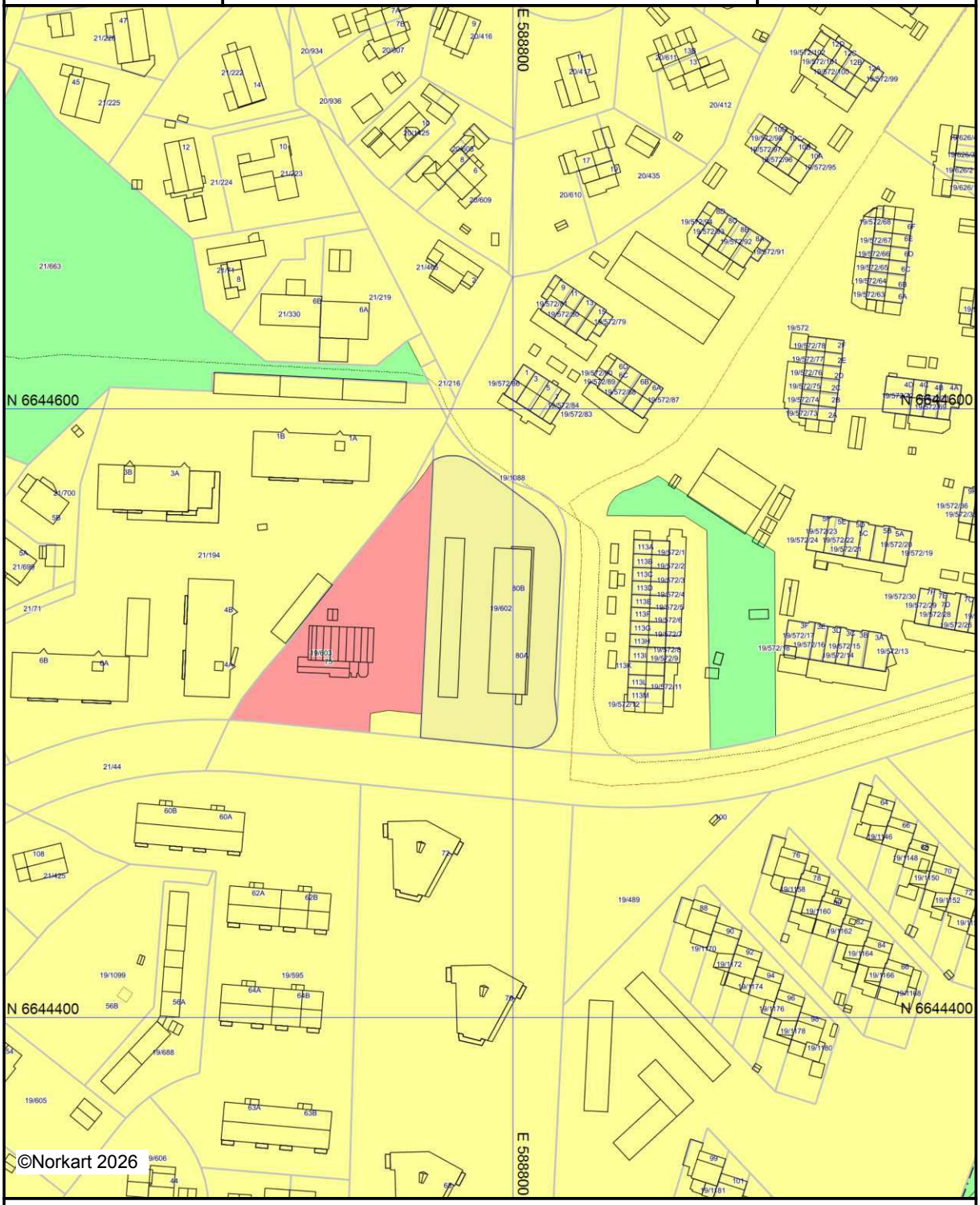
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

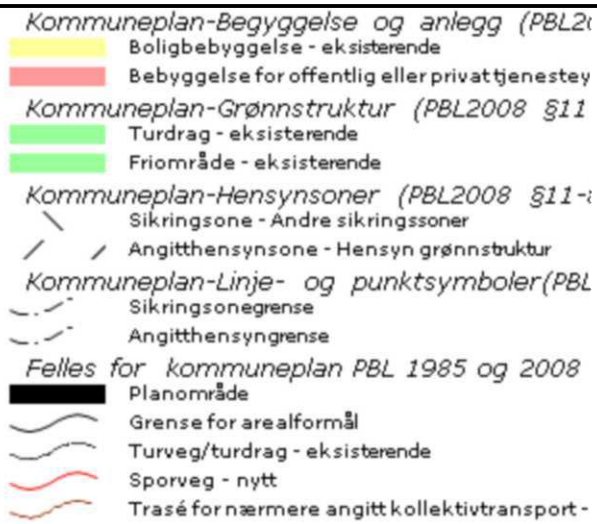
N

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



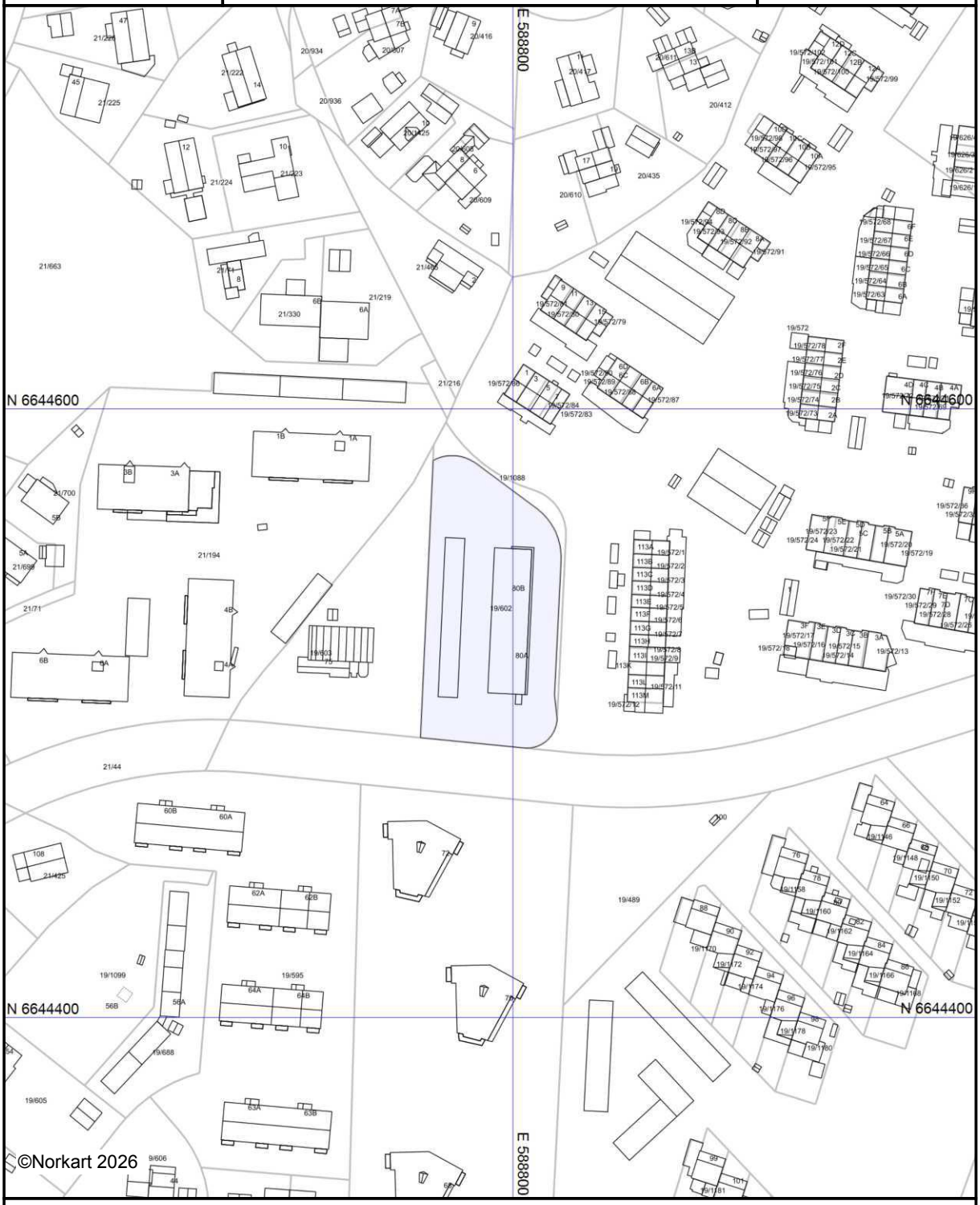
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Utskriftsdato: 12.10.2026
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

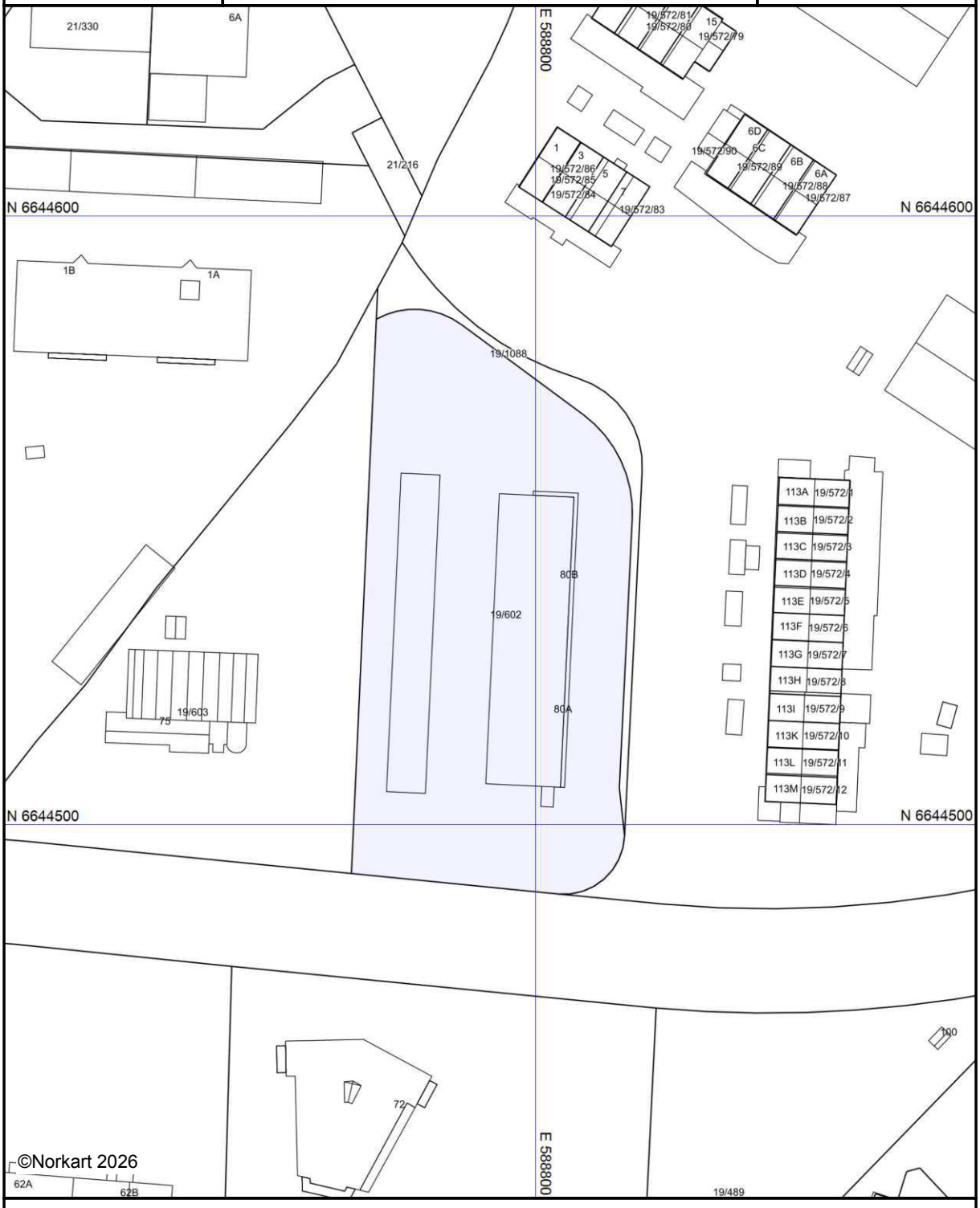
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Utskriftsdato: 12.10.2026
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

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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	19	**Bnr**	602	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Øygardveien 80 B, 1357 BEKKESTUA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1963/408	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1977/638	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1977/675	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1988/1098	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1996/2109	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1999/1610	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2001/1154	Bruksendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2016/20084	Øygardveien 80 - boligblokk - tilbygg til boligblokk - utvidelse av forretning	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/4342	Øygardveien 80 - ombygging - endring av bærevegg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2019/6911	Øygardveien 80 - boligblokk - næringsbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 638-77

FERDIGATTEST

Adresse: Øygardvn. 80

Gnr.: 19 Bnr.: 602 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 11.1.1978

Arbeidets art: Ombygging av forretning

Byggherre: Favør Holding A/S

Anmelder: Nielsen - Nielsen A/S

Ansvarshavende Siv.ing. Arne Fikenhavn

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

Sandvika, 7. april 1978.

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

BORETTSLAGET ØYGARDVEIEN 80 A
ØYGARDVEIEN 80 A

1357 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:**2001-1154,** BILAG **32**
GNR 19, BNR 602

TILTAKSADRESSE:	ØYGARDVEIEN 80A
ARBEIDETS ART:	BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL BOLIG
TILTAKSHAVER:	BORETTSLAGET ØYGARDVEIEN 80 A
ANSVARLIG SØKER:	ANDRESEN ARKITEKTKONTOR AS
ANSVARLIG UTF/SAM:	TØMMERMESTER BJØRN SKOGHEIM

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon. Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan. Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 06.06.2001

For sjef planseksjonen
Dag Christer Øverland
Avdelingsleder

Jasmin Knopn
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)
BORETTSLAGET ØYGARDVEIEN 80 A

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Arcasa Arkitekter AS
Eivind Bing
Sagv 23 C III

0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/4342 - 19/3512/BRIGRO	04.01.2019

Adresse - Tiltak:	Øygardveien 80 - ombygging - endring av bærevegg
Gnr/Bnr:	19/602
Tiltakshaver:	Nadderud Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 12.10.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80B
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

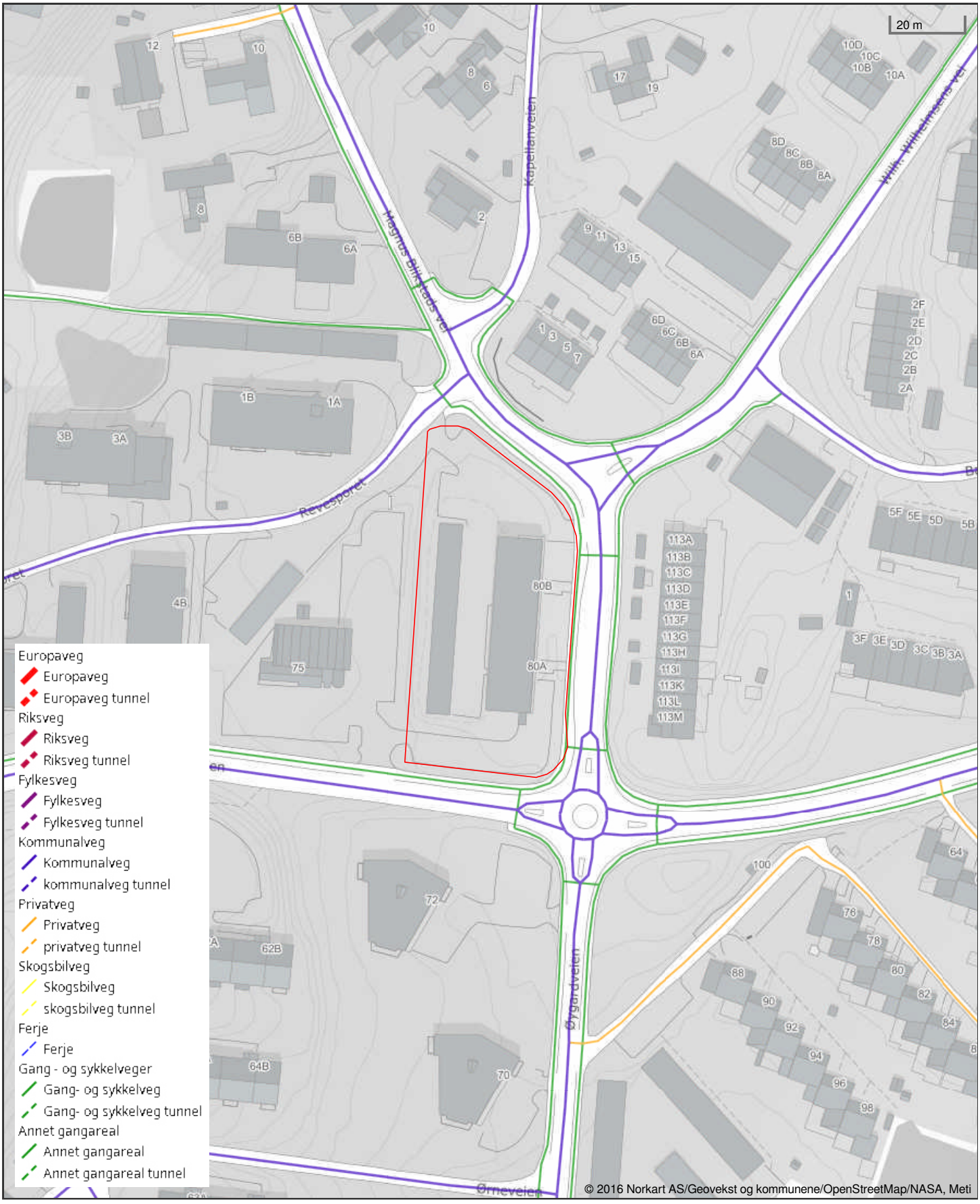
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 12.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 19/602//



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.

enova

Energiattest



Adresse	
Øygardveien 80B, 1357 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368110**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6700098**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **602**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **186,88**

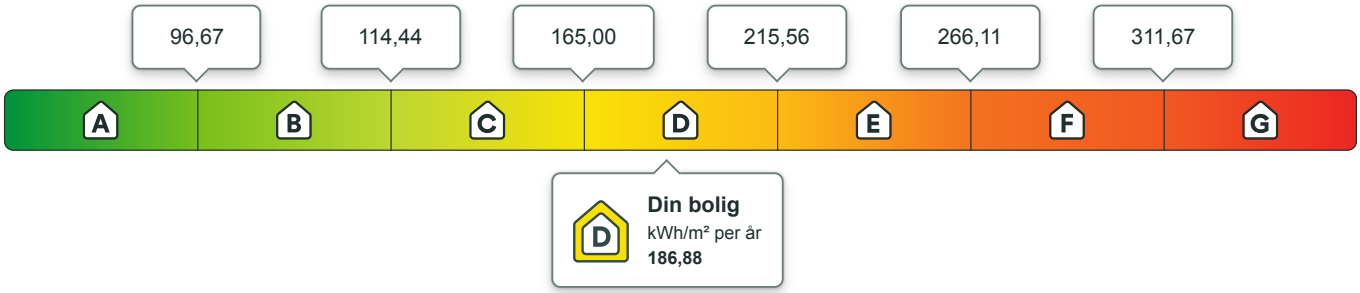
Øygardveien 80B, 1357 BEKKESTUA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 122,38	**185,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Øygardveien 80B, 1357 BEKKESTUA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Øygardveien 80B, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Øygardveien 80B

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 34 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	22 min 13.1 km

BARNEHAGER

Nadderudskogen bhg Nadderud (1-5 å.. 38 barn	7 min 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.8 km
Hosle barnehage (1-5 år) 76 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

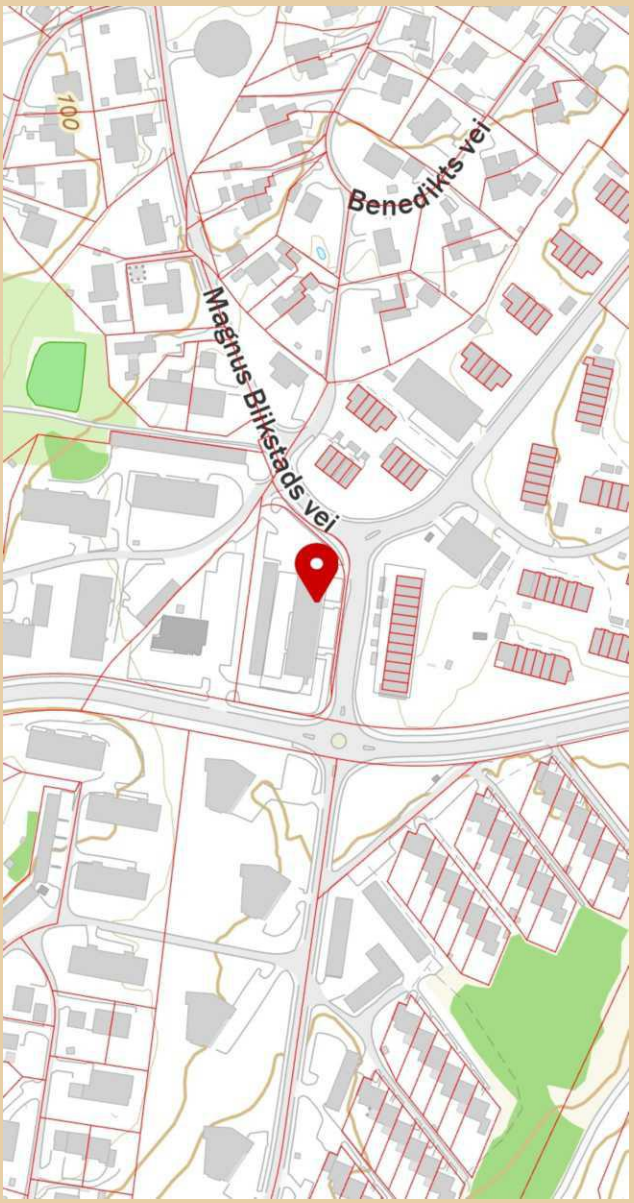
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øygardveien 80 B, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 602, Snr. 2, andelsnr. 15 i NADDERUDJORDET BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260427

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

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

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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