PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LIJORDVEIEN 26A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lijordveien 26 A, 1359 EIKSMARKA

BÆRUM kommune

gnr. 35, bnr. 3, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13275-25034 **Referansenummer:** YS7679

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, Akershus og deler av Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

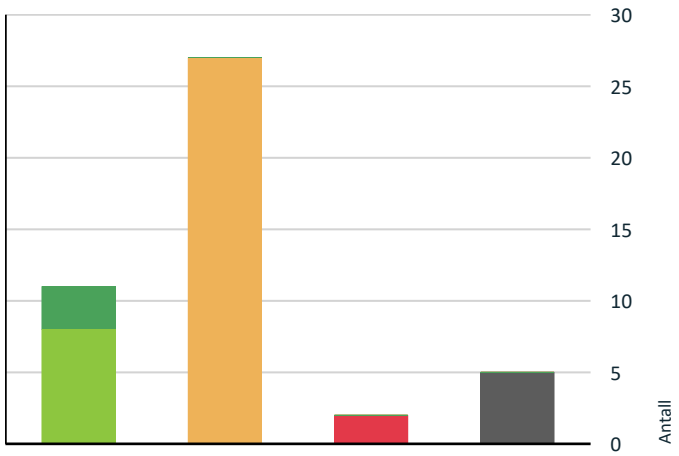
Rekkehus over tre plan

- Det foreligger ikke tegninger

Det er mottatt noen tegninger av tilbygget. Tegninger fra byggeår foreligger ikke. Ut fra tegninger som er mottatt er det gjort flere endringer av bruken av rom. Det anbefales nærmere undersøkelser. Kontakt eventuelt megler/kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

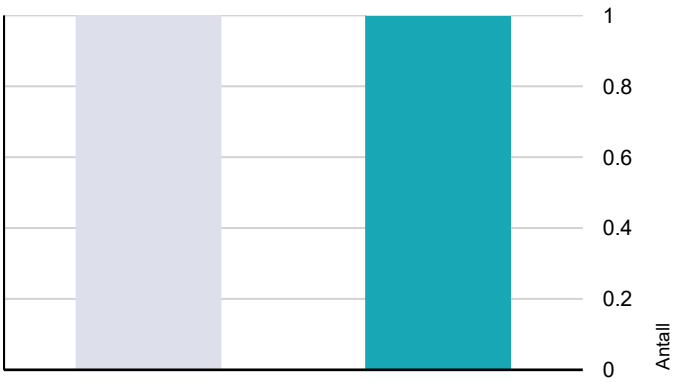
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - innvendig i bod	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - kjeller — Gå til side
- Utvendig > Dører - terrassedør — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater - enkelte — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2 — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TRE PLAN

Byggeår
1954

Kommentar
Eiendomsverdi AS

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Ut fra tegninger som takstingeniøren har mottatt kan det virke som om tilbygget er fra omkring 1972

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med papp fra ca 2006 (kilde: eier).

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig (bedriftens HMS krav) å bevege seg på taket eller gjøre observasjon fra stige. Det er heller ikke benyttet drone eller kikkert under befaringen.
Ut over det som eventuelt er kommentert som avvik/skader under besiktigelsen fra bakkenivå er det ingen garanti for at det ikke kan være andre avvik/skader som kunne vært avdekket ved en besiktigelse på selve taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er synlig slitasje/skader på takpapp på tilbygget del. Dette er synlig fra soverom.
Noe mose på takpappen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når yttertak (taktekking) og undertak har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.



Vanskelig å se noe av taket fra bakkeplan.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål/plastbelagt stål.

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

Taknedløp er ført i rør til ukjent sted. Det er lagt til grunn at det er ført vekk fra bygningskroppen.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når yttertak nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at fasade/kledning ble skiftet i 2006. Det er liggende bordkledning.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut over normalt og jevnlig vedlikehold.



Kledning med sprekkdannelser (normalt ut fra alder)

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Boligen har ikke loft og er utformet med innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

I påbygd del er det synlige lufteventiler som er vurdert til å være i blindloft.

Tilstandsrapport

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Vinduer

Isolerglass fra 2006 i 1. og 2. etasje. Det kan være andre årstall også, da det er vanskelig å tyde årstall i glassene.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG 2 Vinduer - kjeller

Enkeltglass med varevindu fra byggeår. I tillegg er det koblede glass i påbygd del.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har en del slitasje, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Vinduenes alder medfører redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være naturlig å tenke at utskiftninger kan komme. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsevne enn dagens vinduer.

TG 2 Dører - terrassedør

Tofløyet terrassedør fra 2006.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er kald trekk fra døren.
Låsepinnen i nedkant av døren er for kort og dette medfører at bare øvre låsepinne stenger det ene dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det anbefales å kontakte egne fagpersoner på dører. Døren bør justeres slik at kald trekk ikke trenger inn i boligen.



Glippe under dørbladet.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Isolert ytterdør med glassfelt og kodelås. Døren er nyere, men ukjent årstall.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor stue er det en terrasseplatting med skiferheller. Mellom hellene er det gress.

Tilstanden er ikke vurdert, men det legges til at det er en del skjevheter osv på hellene som er normalt når skiferheller er lagt på terreng på denne måten. En må regne med vedlikehold av terrassen. Det anbefales å se på terrassen slik at man selv kan vurdere behov for oppgradering/vedlikehold.



Terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Trapp opp til boligen i trekonstruksjon. Rekkverk i stål.

Trapp i trekonstruksjon fra stue og til terrassen. Denne har ikke håndløpere eller rekkver, men da dette ikke er en hovedtrapp er dette vurdert til å være tilfredstillende. Det anbefales likevel av sikkerhetshensyn å etablere rekkver med håndløpere. Åpningen mellom trinnene bør også reduseres.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpningen mellom trinnene kan med fordel reduseres.
Noe vedlikehold må en regne med da det er noen skjvheter og avvik.



Hovedtrapp



Trapp til terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett, tregulv, belegg og betong.
Vegger: Malt tapet, malt panel og malt mur.
Himling: Malt panel og malte plater.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Se også det andre punktet om overflater.

TG 2 Overflater - enkelte

Enkelte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater med noe mer slitasje og avvik.
Noe oppsrekking av lameller i parkettgulv.
Noen blemmer på tapet i hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene er av kosmetisk art. Om man ikke ønsker avvikene må disse oppgraderes eller skiftes ut.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i trekonstruksjon.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:
2. etasje
Hovedsoverom: ca 13 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 13 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
Soverom v/sov: ca 25 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 25 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
1. etasje
Stue: ca 5 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 6 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: ca 17 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 17 mm gjennom hele rommet.
Kjeller:
Kjellerstue: ca 11mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 11 mm gjennom hele rommet.
Andre rom egner seg ikke for målinger.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Da det ikke er noen umiddelbar kostnad er det ikke lagt inn kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er farlig fordi det er en radioaktiv gass som, når den pustes inn, kan føre til skade på lungene. Langvarig eksponering for høye konsentrasjoner av radon kan øke risikoen for lungekreft. Faktisk er radon den nest største årsaken til lungekreft etter røyking, og det er estimert at radonforgiftning kan forårsake flere hundre lungekrefttilfeller årlig i Norge.

Radon gir fra seg små radioaktive partikler når det brytes ned. Når disse partiklene pustes inn, kan de sette seg i luftveiene, hvor de over tid kan skade cellene i lungene og føre til kreftutvikling. Risikoen for helseproblemer er særlig høy for personer som bor i områder med høy radonkonsentrasjon og som har langvarig eksponering for gassen, spesielt de som røyker.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er ut fra byggeår vurdert til å ha mursteinspipe fra byggeåret. Eier opplyser at pipeløpet er felles med naboseksjon og at sotluken er plassert hos nabo (denne er derfor ikke besiktiget av takstingeniøren). Det foreligger ingen opplysninger om at den er oppgradert. Utvendig er pipen kledd med stålbeslag.
Vedovn med glassfelt i stue.
I kjellerstuen er det åpen gruepeis med innsats.

Eier opplyser at pipen sist ble feid i 6.2.2024. Sist tilsyn var i 2013. Det er videre opplyst at det trolig vil gjennomføres tilsyn i nær fremtid av Bærum kommune.

En pipe i teglstein skal ha alle sidene tilgjengelige for inspeksjon. En elementpipe i Leca eller tilsvarende skal ha minst to sider tilgjengelige for inspeksjon. Dette for å kunne se etter eventuelle sprekker i pipen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler overflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å påse at pipens ytterflater er uten sprekkdannelser. Sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser som kan føre til brann.
Pipen regnes fortsatt som synlig dersom den er kledd med stein eller keramiske fliser som er festet med flislim eller tilsvarende direkte på pipa. Pipen kan også pusses, slemmes eller males. Dette er godkjent løsninger da disse materialene vil sprekke opp sammen med pipa slik at skaden blir synlig.

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

Sotluken er i naboseksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det oppstår lettere sprekker i eldre piper og spesielt de som er i teglstein. Sot samler seg lettere i eldre piper. Eldre piper er mer utsatt for blant annet pipebrann.


Vedovn i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, uten å påvise unormale forhold, men merk at dette ikke er noen garanti for at det ikke er skjulte skader andre steder. Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra at det ikke er gjort funn av fuktighet, men det presiseres at dreneringen nærmer seg 20 år og plutselige avvik kan oppstå. Vurderingen av tilstandsgrad baserer seg på Norsk Standard 3600.

Krypkjeller

Det er ikke registrert noen krypkjeller/kryprom.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

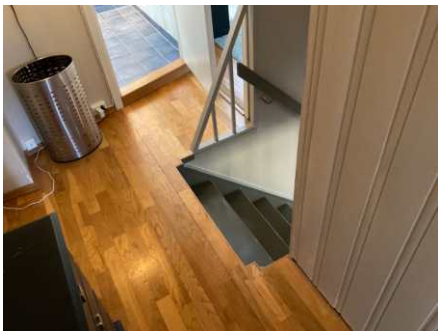
Trappen er noe bratt og smal.
I 2. etasje er det noe ugunstig start på trappen i forhold til overgang gulv/trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Dette var en normal utførelse i forhold til byggeår. I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.



Kjellertrapp



Trapp fra 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Glatte dører og profilerte dører med tre "speil". To dører som skyvedør hvorav den ene har glassfelt og er fra byggeår. Én dør med glassfelt. Varierende alder.

——

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert to dører som tar i karm/sokkel.
Noen dører tetter ikke skikkelig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren bør justeres om man ønsker en dør som tetter helt.

En dårlig tetning av dører kan føre til at varme eller kjøling lekker ut av rommet, noe som øker energiforbruket. Dette kan resultere i høyere oppvarmings- eller kjøleutgifter, ettersom systemet ditt må jobbe hardere for å opprettholde ønsket temperatur.
En dårlig tetning kan også tillate mer lyd å trenge gjennom døren. Dette kan være spesielt problematisk hvis døren skal isolere støy fra andre rom, for eksempel i et hjemmekontor eller et soverom. Dører som tar i karmer bør justeres.

Når døren tar i karmen, kan både døren og karmen bli skadet. Dette kan føre til riper, hakk og økt slitasje på både dørbladet og karmen, noe som kan gjøre dem både mindre attraktive og mindre funksjonelle.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Svertesopp er registrert

Hull i fliser etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Fuger med riss bør skiftes slik at ikke forurensning trenger inn i fugen og dermed utvikler skaden.
Fliser/fuger med hull bør fuges tilfredsstillende igjen med elastisk fugemasse slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen og skader denne.
Slik baderommet benyttes med dusjvegger fungerer rommet i forhold til at døren er i våtsonen. Tilsvarende er det med vinduet.
Fuger med svertesopp bør skiftes.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.



Riss i fuge.



Svertesopp og missfarging av fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Det er sluk i dusjsonen med terskel utenfor dusjsonen.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 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).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje utenfor dusjsonen hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet slik at det ved en eventuell lekkasje ikke fører til skader i bygningen.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran uten dokumentert utførelse.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i profilert utførelse. Speil, toalett og dusj i hjørnet bak skyvbare glassvegger.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Liten skade i speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten skade i speil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om man ikke ønsker speil med liten skade må speilet skiftes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig luft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og trappegang, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen riss og misfarging i fuger samt i overgang vegg himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuger med riss bør skiftes slik at ikke forurensning trenger inn i fugen og dermed utvikler skaden.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elekrtisk gulvvarme.

Fall på ca 150 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 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).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe lite fall enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket.

Se også eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt membran uten dokumentert utførelse.

Membran/tettesjiktet ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen og det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av membran/tettesjiktet e derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer.

Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstingeniøren har derfor ingen mulighet for å konstatere at membranen/tettesjiktet er riktig utført.

Gulv:
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Vegger:
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Et gammelt sluk og gammel eller slitt membran kan begynne å lekke, noe som fører til at vann kan trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til alvorlige fuktskader på bygningsmaterialer.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og innebygget massasjebadekar med dusj bak forheng. Opplegg for vaskemaskin. Kran for vaskekum (det anbefales å montere vaskekum eller fjerne kranen).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke sluk under badekaret og heller ikke spalte for eventuelt lekasjevann fra massasjebadekar.
Noe lite ventilasjon fra innebygget badekar. (burde vært ventiler høyere opp).
Skade i flis rundt badekar.
Det kan bli lukt i "dyser" i badekaret og spesialt om man dusjer i badekaret. Massasjebadekar må renses jevnlig.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det kan se ut som om avviket med bom er stabilt slik at tiltak ikke er nøsvendig.

Slik badekaret benyttes oppleves det ikke som problem med lite ventil/lufting, men ved endret bruk/skader i elastisk fuge i overgang badekar/vegg, bør det gjøres tiltak i forhold til lufting slik at faren for skader i badekarets oppbygning reduseres. Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen og i badekaret kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann. Det var ikke krav om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne på oppføringstidspunktet.
I badekarets konstruksjon bør det lages spalte for lekkasjevann slik at dette når sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

Det kan være at borettslag/sameiet/aksjeselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet/aksjeselskapet før det eventuelt kan gjennomføres.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og bod/teknisk, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ukjent alder på innredningen, men benkeplaten er nyere.
Profilert innredning samt noen vitrinedører og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, mikrobølgeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og malte fliser mellom over- og underskap.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å montere komfyrvakt over kokesonen. En komfyrvakt kan redusere faren for brann fra kokesonen ved for eksempel tørrkoking.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Ut fra alder er det naturlig at enkelte vil tenke at kjøkkenet bør oppgraderes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator og ut fra hvordan takstingeniøren vurderer det er avtrekket ført til friluft. Det er usikkert hvordan dette er løst og nærmere undersøkelser anbefales.

Ved en eventuell oppgradering av kjøkken vil det være naturlig å oppgradere ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast med rør i rør (det er ikke et komplett rør i rør system etter dagens krav). Overløp fra fordelerskapet er ført i rør med utløp delvis inne i innebygget badekar (dette er en uheldig løsning da eventuelt lekkasjevann ikke blir synliggjort) Stoppekran for varmt vann samt kaldt vann i bad i kjeller er montert i bod/teknisk rom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium

hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Eier opplyser at det er hovedstoppekran i naboseksjon.
Liten lekkasje i rørkobling over varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ikke behov for utskiftning siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette kan føre til lekkasjer.

Stoppekranen er nødvendig for å stenge vanntilførselen til boligen eller bygningen ved lekkasje eller andre nødsituasjoner. Hvis du ikke har adkomst til den, kan det bli vanskelig eller umulig å stoppe vannskader.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av avvik med lekkasjen samt etablering av stoppekraner i denne seksjonen og ikke oppgradering av alle rør. Det er manglende stoppekran og lekkasje som utløser tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og støpejern. Varierende alder. Støpejernsrør fra byggeår.

Stakekum er trolig under gulvet i trapperommet i kjeller. Det er mulig å åpne, men da det er spikret igjen har takstingeniøren ikke åpnet for inspeksjon. Det anbefales nærmere undersøkelser. I dag benyttes normalt toaletter og sluk for spyling/staking av avløpsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Normal tid før utskifting av avløpsrør i plast over 50 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Tilstandsrapport

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom og kjøkken.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har varmepumpe fra omkring 2021 ifølge eier.

Jevnlig vedlikehold må en regne med.

Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på varmepumper og tilstand er derfor ikke vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Når en varmtvannstank blir eldre, er det større sjanse for at den utvikler lekkasjer, enten på grunn av korrosjon eller sprekker i materialet. Vannlekkasjer fra en varmtvannstank kan føre til omfattende vannskader på gulv, vegger, og elektriske systemer. Dette kan bli både kostbart og tidkrevende å reparere.

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt som kan føre til brann. Grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det anbefalt å etablere fast tilkobling. Kontakt eventuelt elektriker for å få dette utført forskriftsmessig.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra omkring 2014 ifølge eier.
14 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tilkoblingen av varmtvannstanken er ikke etter dagens krav, Det er lagt opp ny kurs til platetopp uten at det er montert komfyrvakt. Deler av anlegget er eldre og det mangler dokumentasjon på arbeider.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser at det ble gravd opp og drenert rundt boligen i 2006. Det er synlig grunnmursplast og topplist langs grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplasten har sprukket noe opp enkelte steder samt at den "bukler" seg noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slik avviket er på befaringsdagen er det ikke vurdert til at tiltak er nødvendig. Hvis grunnmursplasten før større skader bør det gjøres vedlikehold slik at overflatevann ikke trenger inn bak grunnmursplasten.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast med skade

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.
Påbygd del med betong eller blokker (Leca eller tilsvarende).

Grunnmuren er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eier opplyser at sprekkene har vært slik over lang tid. Da ikke takstingeniøren har egen kompetanse på slike sprekker anbefales det nærmere undersøkelser.



Riss/sprekk i grunnmur



Riss/sprekk i grunnmur

TG IU Grunnmur og fundamenter - innvendig i bod

På befaringsdagen var det oppsprekking av mur i bodrommet. Dette skultes at sameiet hadde montert utvendig trapp feil og skadet muren. Det er opplyst til takstingeniøren at dette er utbedret i regi av sameiet etter befaringen. Dette er ikke lengre avvik og er bare tatt inn som informasjon til nye eier(e). Trond Lingjerde i Alltidtjenester utførte utbedrelsen.

TG 2 Terrengforhold

Tomten oppleves som forholdsvis flat rundt bygningen. Det legges til at det ikke er brukt nivileringsutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flatt terreng inn mot grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra hvordan takstingeniøren opplever tomten på befaringsdagen er det ikke behov for endringer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent for takstingeniøren hvilke type rør som er benyttet for vann og avløp.

Styret har opplyst dette om arbeidet som ble gjort utenfor boligen i 2020/2021:
«Det ble lagt nye stikkledninger og avløp frem til husvegg. I tillegg installerte vi trykkammer og flyttet stoppekran til utvendig kum. Aol byttet kommunalt avløp/vann og installerte ny kum for å øke kapasiteten. «
Kontakt eventuelt styret i sameiet for flere detaljer.

Av naturlige årsaker er kontroll av utvendige rør ikke mulig å inspisere eller kontrollere.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting av avløpsrør i støpejern over 50 år.

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasjerekke



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i betong, mur og trekonstruksjoner.
Betong som dekke.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Saltak tekket med betongstein.
Garasjeport som leddport med fjernstyring.
Innlagt lys og strøm samt el-billader.

Vurdering:
Ut over gitte opplysninger er ikke tilstand vurdert og tilstandsgrad er ikke satt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

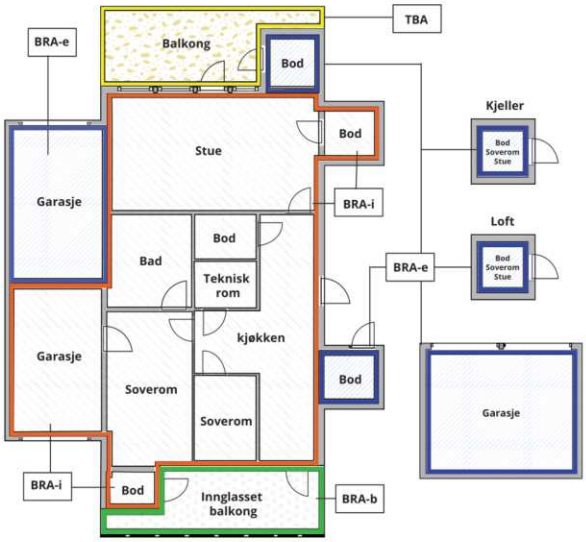
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus over tre plan

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	39			39	
1. etasje	54			54	
Kjeller	48			48	
Markterrasse med skiferheller					40
SUM	**141**				**40**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom, Soverom, Bad		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue/spisestue		
Kjeller	Trapperom, Kjellerstue, Bad, Bod, Bod/teknisk rom		
Markterrasse med skiferheller			

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger noen tilgjengelige (det er ikke mottatt komplett sett.

Bod ved inngangen på ca 0,5 m². Boden har ikke «målbart» areal. Stue med utgang til markterrasse med skiferheller. Arealet av det takstingeniøren har vurdert som terrasse er tatt med i arealoppstillingen som TBA. Arealet er omtrentlig ut fra skjønnsmessig vurdering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er mottatt noen tegninger av tilbygget. Tegninger fra byggeår foreligger ikke. Ut fra tegninger som er mottatt er det gjort flere endringer av bruken av rom. Det anbefales nærmere undersøkelser. Kontakt eventuelt megler/kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da boligen er over 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er malt noe ved egeninnsats.
Det er montert nye benkeplater på kjøkken
Det er skiftet til ny varmepumpe omkring 2021.
Slipt flere gulv i 2020.
Det er trolig også gjort flere arbeider, men eier husker ikke helt hva som er gjort når.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømhøyde i kjeller (kjellerstue) er målt til ca 1,92 meter.
Rømningsvei, dagslysflate: Fra kjeller er det bare godkjent rømning gjennom innvendig trapp. Da boligen er over 70 år gammel er det andre forskriftskrav i dag enn på oppføringstidspunktet og det er avvik i forhold til dagens krav. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen. Kontakt eventuelt eget kontrollorgan.

Garasjeplass i felles garasjerekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Innvendig målte arealer. Det er brukt håndholdt lasermåler. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. På befaringstidspunktet var byggetegninger ikke tilgjengelige.

Det er tilkomst til egen hems via loftstrapp fra garasjen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus over tre plan	123	18
Garasjeplass i felles garasjerekke	0	17

TAKST4U AS
Gråtenveien 14
1397 NESØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	3		77			Ikke relevant

Adresse
Lijordveien 26 A

Hjemmelshaver
Wårås Gisle
Wårås Hilde

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Hofbo	1 / 132	OBOS Eiendomsforvaltning AS	980685667

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 11 380 31.12.2024	Kr. 445 996 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Bod i hagen

Det er bygget en liten bod i hagen. Denne har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde og er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke gjort noen undersøkelser omkring boden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring-	6624372			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger (noe er mottatt - ikke komplett)	Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YS7679

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250122

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Wårås	Gisle Wårås

Gateadresse
Lijordveien 26A

Poststed	Postnr
EIKSMARKA	1359

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 6624372

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250122

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i muren i kjellerboden

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap, la ny kabel til kjøkken.

Arbeid utført av: Elmestern as

Filer

2NELFO Samsvarserklæring (Inst. Sign.).pdf
3NELFO Risikovurdering S3 (bedriftsintern).pdf
1NELFO Risikovurdering S2 (utførelse).pdf
IMG_6399.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hafslund hadde kontroll av elanlegget i 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Type2 ladeboks satt opp i 2017

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250122

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak og utvendig veggpanel skiftet og drenering av huset
Arbeid utført av	Entreprenørfirma engasjert av Hofbo sameie

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg på ca 30 kvadrat (1. etg og kjeller) utført kanskje på 60/70-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dette er gjort for så lenge at vi bare må gå ut i fra at dette er godkjent. Hvis ikke hadde vi vel fått beskjed.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250122

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250122

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Wårås	6c49fe0b97491eb100f2ffbc3beebd34bb47674e	16.03.2025 20:16:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Wårås	796590e23988037bec3311614a5139d87c1a3a8d	16.03.2025 20:14:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250122

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Lijordveien 26A

Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Grav skole (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordveien Linje 230	4 min 0.3 km
Østerås Linje 2	7 min 0.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.7 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.5 km

BARNEHAGER

Lijordet barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.3 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km
Østerås barnehage Avd Fururabben (... 41 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	4 min
Joker Hosle	12 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	15 min
Vitusapotek Østerås	15 min
Østerås Vinmonopol	15 min

SPORT

Østerås skole	5 min
Eikeli videregående	7 min
Galla Trening	3 min
Østerås Treningssenter	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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 2025



Meglers verdivurdering

LIJORDVEIEN 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lijordveien 26 A, 1359 EIKSMARKA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 35 BNR 3 FNR 0 SNR 77 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Voll 09

Verdivurdert til

10 500 000

442 288	10 942 288	77 605
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 022
Formue	11 380
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

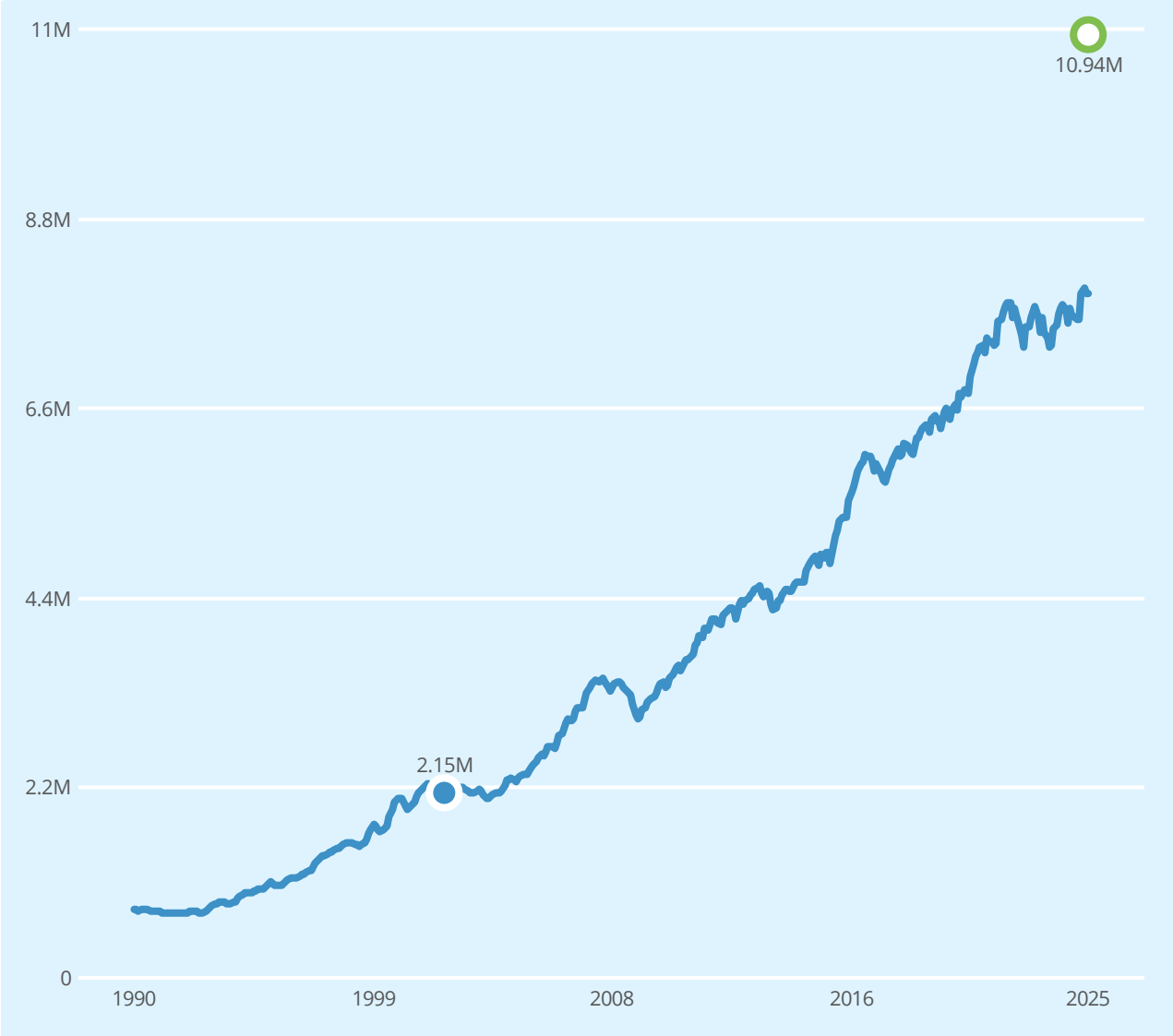
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	General Fleischers vei 28 D 138 m² 1954 - m² 4 sov				25.01.2024	10 650 000	**10 400 000**	328 000	10 728 000	**77 739**
2	General Fleischers vei 26 C 109 m² 1954 61,5 daa 3 sov				13.06.2023	9 300 000	**9 850 000**	289 000	10 139 000	**93 018**
3	Lijordveien 22 C 139 m² 1954 6 150 m² 4 sov				21.01.2025	9 400 000	**10 350 000**	439 322	10 789 322	**77 621**

Flott enderekkehus på Østerås / Eiksmarka. Boligen går over tre plan og har stor, solrik hage.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2010		02.07.2010	-	3 500 000	-	3 500 000	2
21.06.2010		21.06.2010	-	650 000	-	650 000	3
06.12.2001		06.12.2001	-	2 150 000	-	2 150 000	
19.07.1991		19.07.1991	-	6 175 000	-	6 175 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Rekkehus til salgs i 1359 EIKSMARKA nå

2
rekkehus til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 772 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Rekkehus solgt i 1359 EIKSMARKA siste 9 mnd

14
rekkehus solgt

8 786 000 Prisantydning i snitt
8 766 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 605 Lijordveien 26 A Totalpris 10 942 288

69 722 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

63 993 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250122 . Vår ref.: 7544-1-077 Dato: 18.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Hofbo
Organisasjonsnr:	980685667
Seksjonseier:	Wårås, Gisle
Medeier:	Wårås, Hilde
Leilighetsnummer:	077
Adresse:	Lijordveien 26 A, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	77
Gnr.	35
Bnr.	3

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6624372.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseier har garasjeplass som følger ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved overtagelse av garasje. Merk vedtak på årsmøtet april 2019. Vi besitter ikke sameiets husordensregler. Vi ber om at kjøpers mailadresse kommer fram i eierskiftemeldingen. Styret har utstrakt kontakt med beboerne på mail. Det er bygget garasje til samtlige seksjoner høst 2019/2020. Sameiet har inngått administrasjonsavtale for det nye låneopptaket. Se innkalling og protokoll fra årsmøtet avholdt i 2019. Utskifting av vanninnlegg og separering av avløp 2020 - finansieres ved låneopptak på 7,7 millioner Utbygging av 21 nye garasjer. finansieres med nytt låneopptak på 4,5 millioner. Fordeles likt på 21 seksjoner. Disse er ferdigstilt. 1540 kr er lagt til for de som har garasje i hovedhuset fra 1. feb 24 for å dekke lånekostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208026291
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	16 750 625,00
Innfrielsesdato:	30.07.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208070967
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	2 635 534,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208079727
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	638 498,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208289020
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	30 001 333,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208079735
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	3 482 034,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 022,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nytt garasjelån	1 540,00	
Tilbygg felleskostn.	353,00	
Lånekost.renter	563,00	
Lånekostn.Avdrag	1 168,00	
Felleskostnader	898,00	
Fibernett fra Viken	500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	67,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 924,-
Annen formue:	11 380,-
Gjeld:	445 996,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208026291
Restsaldo:	182 072,49
Kapitalkostnader:	1 268,19

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208070967
Restsaldo:	19 965,56
Kapitalkostnader:	136,25

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208079727
Restsaldo:	4 838,67
Kapitalkostnader:	33,31

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208289020
Restsaldo:	235 411,08
Kapitalkostnader:	1 572,41

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 442 287,80,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristian Stenerud, e-post: kontakt@hofbo.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: kontakt@hofbo.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET HOFBO

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 24.11.04
Endret på ordinært sameiermøte den 20.04.05, 19.04.06,

18.04.07, 23.04.08, 15.10.09, 11.11.10 og 27.04.11. Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 35, bnr. 3 i Bærum er bestående av 132 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 33 firemannsboliger. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 1980, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

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

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

§ 2 Seksjon

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

Med bruksrett menes alminnelig benyttelse. Bruksretten innebærer ingen overdragelse av sameiets eiendomsrett. Bruksretten avgrenses mot installasjoner, terrengforandringer, utbygging og lignende, som krever sameiets samtykke.

Eiere av seksjoner med midtleilighet har rett til ferdsel over bruksområdet. Ferdsel over naboens område skal begrenses til det strengt nødvendige. Beplantning som hekker, blomsterbed, etc. skal arrangeres slik at det klart markeres hvor adkomsten rundt huset for beboere i midtleilighetene skal være.

Garasjer er oppført på sameiets eiendom iht. avtale mellom sameiet og seksjonseiere og er organisert i garasjelag. Garasjelaget betaler tomteleie til sameiet, slik sameiet fastsetter.

Garasjene kan bare eies av seksjonseiere. Ved fremleie har seksjonseierne fortrinnsrett. Garasjelagene er ansvarlig for å holde garasjene i forsvarlig stand.

§ 3 Disposisjon over seksjon

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

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

Overdragelse av seksjon skal søkes styret. Styret kan nekte å godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 Seksjonseiers plikter
Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Beplantning og annen utnyttelse av eget bruksområde må ikke hemme ferdsel til midtseksjonenes bruksområde eller fellesareal.

Innretning på fellesareal skal godkjennes av sameiet.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet. Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Seksjonseieren er også ansvarlig for vedlikehold av eget bruksområde.

§ 6 Boligsameiets plikter
Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

Boligsameiet har ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer samt vaktmestertjeneste.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, samt tilbygg det betales tilleggsytelse for.

§ 7 Forandringer av seksjonen, antenne m.m.
Seksjonseiere må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol m.m. Det samme gjelder

installasjoner, terrengendringer mm. på sameiets tomteareal tilliggende seksjonene.

Søknad om tilbygg skal behandles av årsmøtet i tråd med flertallskravene i vedtektene § 13. Årsmøtet skal vurdere om søknaden er i tråd med tilbyggsplan godkjent på årsmøtet 15.10.09. Søknader som klart faller innenfor rammene i tilbyggsplanen skal i utgangspunktet godkjennes dersom man ikke har annen saklig grunn til å avslå. Tilbygg krever, i tillegg til godkjennelse fra årsmøtet, tilslutning fra alle seksjoner i huset. Tilbygg kan ikke nektes, så fremt det ikke medfører en urimelig ulempe for andre sameiere, jfr. Esl. §40.

Regler for utbygging
Før igangsetting skal det inngås avtale om tilbygg.

a) Gjeldende offentlige bestemmelser for utbygging skal følges (lover, forskrifter, veiledninger, standarder og pålegg). Herunder også kravene i godkjenningen fra Bærum kommune - "Bestemmelser R-1950241 og R-1951187 og tilleggsbestemmelser (eget brev) til reguleringsplan for Østerås og Grav".

b) Søker skal sende kopi av søknaden til styret etter at Bærum kommune har gitt godkjenning. Søknad til kommunen med tilhørende dokumentasjon bekostes av utbygger. Styret skal legge søknaden frem i årsmøtet for godkjenning.

c) Søknad til styret skal i tillegg inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra datoen årsmøtet har godkjent utbyggingen. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Hvis ikke tilbygget er godkjent etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann etter 18 måneder kan sameiet vurdere dagbøter for utbygger.

d) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring) av utbygger.

e) Styret kan ikke godkjenne tilbygg før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en godkjenning av tilbygget etter kravene i punkt a) av godkjent takstmann. Styret skal på første styremøte etter at rapport om godkjenning fra godkjent takstmann er sendt inn, behandle saken.

f) Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger. Nye fellesutgifter beregnes på bakgrunn av dette, og kommer i tillegg til tidligere beregnede fellesutgifter. Nye fellesutgifter og Hofbos vedlikeholdsansvar løper fra tilbygget er godkjent av styret.

g) Utover dette gjelder følgende:

1. Tilbyggerne skal ta utgangspunkt i bebyggelsens opprinnelige form, men gi dem et helhetlig uttrykk tilpasset samtidens formspråk. Det skal være god balanse mellom bebygget og ubebygget areal.

2. Hvilke hus som tillates utbygget fremgår av plankartet i kommunens godkjenning med fastsatt hus plassering.

3. Hver enkelt enhet kan bygges ut uavhengig om de andre enhetene i 4-mannsboligen utbygges. Tilbygg skal kles med liggende trepanel i samme type og i samme farger som eksisterende hus. Taktekking skal ha samme utførelse og farge som eksisterende hus. Vinduer skal ha midtsprosse. Utvendige rekkverk skal utføres i henhold til detaljtegninger dok. 384942.

4. Instrukser fra NBC Neas Brannconsult i notat 01 av 28.02.08 og notat 02 av 17.11.08 skal følges. Der hvor avstand til nabobygg blir mindre enn 8 meter skal det ved innsendelse av søknad/melding utarbeides brannteknisk prosjektering. Ved

innsendelse av søknad/melding om tilbygg skal brannteknisk løsning dokumenteres.

5. Høyde til møne og gesims skal ikke noe sted overstige eksisterende høyder.

6. Hver seksjon har anledning til å sette opp en platting av tre på stuesiden av huset. Denne skal ha høyde på maks 50 cm. over bakkenivå. Plattinger kan gå maks 3 meter ut fra fasadeliv. Plattinger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

7. Mellom seksjonene på stuesiden er det anledning til å sette opp levegg. Disse skal være maks 1,8 m. høye og gå maks 3 m. ut fra veggliv. Levegger utover dette må søkes styret for særskilt godkjenning.

8. I forbindelse med oppføring av tilbygg på inngangssiden kan det være nødvendig å flytte eksisterende gang/adkomstvei. Før byggearbeidene igangsettes må ny gang/adkomstvei være etablert eller sikret. Utbygger bærer kostnaden.

9. Garasjer kan utbygges innenfor vist grense i plankartet. Hver garasje skal ha minstemål på 3 x 6 meter.

10. For hver boenhet tillates oppsetting av utvendig bod på inntil 5 kvm. ihht. godkjenningens illustrasjonsplan. Boden skal ha pulttak/saltak og utformes i henhold til prinsipptegninger datert 11.12.07. Det er ikke anledning til å sette opp ny bod i tillegg til eksisterende. Dersom boenhet med eksisterende bod velger å bygge ny bod skal eksisterende fjernes.

§ 8 Fellesutgifter og fellesinntekter

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felles-kostnadene. Felleskostnadene fordeles etter sameierbrøken som er 1/132, og innbetales den 1. hver måned.

For tilbygg betales en tilleggsytelse, beregnet med utgangspunkt i tilbyggets antall m2 bruttoareal. Tilleggsytelsen skal utgjøre 70% av de til enhver tid fastsatte fellesutgifter, beregnet pr. m2 i de opprinnelige boligers bruttoareal i henhold til avtale inngått med den enkelte eier av tilbygg. Kjerneboligenes samlede areal er 11484 m2.

Det beregnes et tillegg i fellesutgifter for oppført tilbygg i seksjon 001, 004, 005, 008, 009, 012, 013, 016, 017, 019, 020, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 048, 049, 052, 057, 060,
061, 064, 065, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 076, 077, 081, 088, 089, 093, 094, 095, 096, 105, 109, 112, 113, 116, 117, 120, 124, 129, 130, 131.

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

Ved skade på bolig innvendig som skyldes beboerens manglende vedlikehold, eller annet som er eiers ansvar, skal eieren selv dekke egenandelen.
Forsikring av innbo er den enkeltes ansvar.

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

§ 9 Driftsreserve
For å sikre driften av sameiet, skal det bygges opp en driftsreserve på minimum 30 % av de samlede fellesutgifter. Driftsreserven kan ikke reduseres uten etter pålegg fra årsmøte, eller etter vedtak fra et enstemmig styre.

§ 10 Salg/Utleie
Salg, samt utleie, skal meddeles styret. Styret kan nekte å godkjenne kjøper/leietaker dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

§ 11 Mislighold
Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sseksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen.
Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonsieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ
Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

5. Valg av valgkomitè
6. Godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Årsmøtets myndighet
På årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal ha skriftlig fullmakt.

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

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:
1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Flertallsbestemmelsen i kombinerte sameier.

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 60 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 51, kreves enstemmighet av samtlige sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 40 og 51.

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

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

§ 14 Styret
Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak

av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner, § 51, og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne. Styrevedtak som er protokollert av hele styret, kan meddeles videre av to styremedlemmer i fellesskap, jf lov om eierseksjoner § 60.

Styremedlemmer eller forretningsfører, må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Forretningsfører
Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16 Revisor
Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

17-1 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 Administrasjonsavtale
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

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

§ 20 Vedtektsendring
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27

§ 21 Oppløsning
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Hofbo

Organisasjonsnummer: 980685667
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 19:00, Øvrevoll Galopp - Derbystuen.
Antall stemmeberettigede: 64

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Kristian Hornburg-Stenerud velges som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Alexander Aalvik fører protokoll og protokollvitner Fredrik Mietle Holmstøen og Eric Bruusgaard

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 275.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet

Innstilling
I valgkomiteen for Boligsameiet HOFBO Fredrik Mietle Holmstøen og Kjersti Sand

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Torstein Haukvik

Følgende stilte til valg:
Torstein Haukvik

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Askeland

Følgende stilte til valg:
Christian Askeland

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Bøyum Bohne
Margrethe Dahl-Godø

Følgende stilte til valg:
Andreas Bøyum Bohne
Margrethe Dahl-Godø

8. Gjerde mellom LV35D og LV37A

Forslagstillere:

Erika Bohné og Andreas Løken, Lvn. 35D

Elise Stilloff og René Ibsen, Lvn. 37A

Bakgrunn:

Etter ferdigstillelse av rør-arbeidene 2020 skulle berørte arealer tilbakeføres. Det ble da plantet hekk på hver side av stien mellom LV35D og LV37A, men dessverre gjorde entreprenøren (AOL) en slett jobb. Det ble dessuten beplantet med feil type hekk av en type som ikke tåler klimaet i klimasonen. Hekken har derfor ikke klart seg, og det har ikke skjedd noen tilvekst i løpet av årene den har stått. Dette har medført at de to berørte husstandene fortsatt har helt uskjermede utearealer.

Stien er mye brukt, både av barn og voksne. Gjennomgangstrafikken er svært sjenerende, både inne og ute, da forbipasserende har direkte innsyn i stue og terrasse/uteområde.

Vi ber derfor om at Hofbo dekker utgifter til gjerder tilsvarende mellom Nvn.125D og GF 4D med en ramme på inntil 100.000 kr. Overskytende dekker husstandene selv.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å gi sameiere i LV35D og LV37A anledning til å sette opp gjerde jf. grannelova som bekostes av forslagsstiller med høyde inntil 1,5 meter:

I følge lov om grannegjerde har du rett til å ha gjerde mot naboen hvis du betaler det selv. Hvis gjerdet ditt ikke hindrer sikten i frisiktssoner mot veien kan du sette opp et opptil 1,5 meter høyt gjerde.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak fra forslagsstillere: Boligsameiet Hofbo dekker utgifter til montering av gjerder mellom Lvn. 35D og 37A med en ramme på inntil 100.000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Utmelding av Voll Vell

Forslagstillere:
Styret i HOFBO

HOFBO har siden 2022 vært medlem i Voll Vel hvor HOFBO betaler ca. kr. 37.000 i årlig medlemsavgift. I medlemskapet inngår i hovedsak vårryddingsaksjon/henting av hageavfall samt høstaksjon på parkeringsplassen v/Øvrevoll. Styret anser det økonomisk og praktisk at ryddeaksjonene gjennomføres i egen regi. I dette inngår blant annet leie av konteinere ved våraksjon.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet å melde seg ut av Voll Vell

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar utmelding av Voll Vell, gjeldende fra 01.01.2025
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Alexander Aalvik /s/
Fredrik Mietle Holmstøen /s/
Eric Bruusgaard /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Stenerud	General Fleischers V 11 B
Styremedlem	Anton Stade Aarønæs	General Fleischers Vei 6 A
Styremedlem	Margrethe Dahl-Godø	General Fleischers V 10 D
Styremedlem	Bernardo Tavares Lemelle	General Fleischers V 13 B
Styremedlem	Trine Søndrol Nakken	General Fleischers V 26 A
Varamedlem	Torstein Vee Haukvik	General Fleischers V 28 B
Varamedlem	Gunhild Elise Vestre	General Fleischers Vei 2 A

Valgkomiteen

Fredrik Mietle Holmstøen	Nadderudveien 136 A
Kjersti Sand	Lijordveien 37 D

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Hofbo
Sameiet består av 132 seksjoner.
Boligsameiet Hofbo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980685667, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 35/ 3

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

Boligsameiet Hofbo har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Siden ordinært sameiermøte 23. Mai 2023 er det avholdt 12 styremøter, 1 budsjettmøte samt flere møter knyttet til arbeid med vedtekter og befaringer.

Balansen mellom arbeidet med enkeltsaker og saker som gjelder hele sameiet har vært krevende. Kompleksiteten og omfang knyttet til sakskomplekser har medført at styret har valgt å søke konsulentbistand i enkelte saker.

Styret har forholdt seg til vedtektenes bestemmelser om saksbehandling og habilitet i saker som gjelder styremedlemmer (jfr. Paragraf 14.5)

Utbedring etter vanninntrenging NV 126/128 og GF 6
I forbindelse med ekstremværet Hans i august ble det betydelig vannskader i samtlige kjellere i NV 126. Styret har vært i dialog x flere med forsikringsselskapet og de krever utbedring av drenering før de utbetaler forsikringspremie. Sameiet står ansvarlig for drenering og har tatt opp lån for å dekke dette arbeidet. Det utbedres også drenering i NV 128 da fremtidige problemer med vanninntrenging her er sannsynlig. I samme seanse utbedres problemer med vanninntrenging i GF6. Arbeidet er igangsatt og forventes ferdigstilt innen rimelig tid.

Andre saker/aktiviteter i året som har gått.
- Felling og beskjæring av trær
- Kartlegging av lufteluker i sameiet som ledd i utbedring av inneklima
- Reforhandlet avtale med Altibox
- Oppdatert og vedlikeholdt årshjul mtp HMS i sameiet
- En del saker ang måking/oppbevaring av snø etter en særdeles snøfylt vinter
- Det er gitt støtte til utskiftning av kjellervinduer etter satser
- Oppfølging av sak med entreprenør om vanninntrenging i LV22
- Oppfølging av saker fra enkeltbeboere
- Ferdigstillelse av garasjeprosjekt og tilhørende uteområder

Fremtidige planer
- Gjennomføre tiltak knyttet til lufting av tak-mønelufting
- Gjennomføre tiltak knyttet til inneklima
- Maling av enkelte seksjoner (ble ikke gjort i fjor da det var for sent på året da behovet meldte seg).
- Gjennomgå og revidere vedtekter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak justering av fellesgjeld

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bokføring av kostnader i forbindelse med garasje prosjektet

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 693 645.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til større vedlikehold som omfatter kostnader i forbindelse garasjeprosjektet ble postert driftskostnader.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Boligsameiet Hofbo har lån i Obos-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 771 377	4 348 464	6 072 000	8 347 680
Innbetalinger		16 230	0	0	0
Andre inntekter	3	1 030 992	66 239	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 818 599**	**4 414 703**	**6 072 000**	**8 347 680**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 500	-38 775
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-8 300	-11 000
Forretningsførerhonorar		-202 773	-194 945	-203 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-67 217	-66 210	-120 000	-45 300
Drift og vedlikehold	8	-1 639 004	-19 377 929	-1 466 000	-1 010 000
Forsikringer		-751 882	-684 782	-752 000	-827 000
Energi/fyring		-118 995	-48 930	-42 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-826 057	-782 496	-788 000	-820 000
Andre driftskostnader	9	-353 430	-309 169	-148 200	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 255 732**	**-21 760 211**	**-3 813 000**	**-3 543 075**
DRIFTSRESULTAT		**2 562 866**	**-17 345 509**	**2 259 000**	**4 804 605**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 418	5 802	0	0
Finanskostnader	11	-3 056 131	-1 419 716	-2 179 000	-3 433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 040 713**	**-1 413 914**	**-2 179 000**	**-3 433 000**
ÅRSRESULTAT		**-477 847**	**-18 759 423**	**80 000**	**1 371 605**
Overføringer:					
Udekket tap		-477 847	-18 759 423		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	376 446	376 446
SUM ANLEGGSMIDLER		**376 446**	**376 446**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 483	11 277
Kundefordringer		0	438 600
Forskuddsbetalte kostnader		15 111	47 429
Driftskonto OBOS-banken		653 437	1 259 338
Sparekonto OBOS-banken		439 078	374 564
SUM OMLØPSMIDLER		**1 122 109**	**2 131 207**
SUM EIENDELER		**1 498 555**	**2 507 653**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-49 677 067	-49 199 221
SUM EGENKAPITAL		**-49 677 067**	**-49 199 221**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	50 747 158	51 477 979
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 747 158**	**51 477 979**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 929	59 006
Leverandørgjeld		36 565	154 822
Påløpte renter		302 821	15 067
Påløpte avdrag		51 149	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**428 464**	**228 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 498 555**	**2 507 653**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 15.04.2024
Styret i Boligsameiet Hofbo

Kristian Stenerud/s/ Anton Stade Aarønæs/s/ Margrethe Dahl-Godø/s/

Bernardo Tavares Lemelle/s/ Trine Søndrol Nakken/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lånekostnad. Avdrag	1 850 112
Lånekostnad, renter	891 792
Garasjeleie	824 580
Fibernett fra Viken	528 000
Tilbygg felleskostnad påbygg	490 728
Felleskostnader	479 952
Garasjelån	258 700
Tillegg	228 723
Garasjeleie	218 790
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 771 377**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter	53 437
Garasjelån april	995
Viderefakturert Elbil lading	26 525
Viderefakturert garasjeanlegg	950 000
Gebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 030 992**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 35 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-39 000
OBOS Prosjekt AS	-8 060
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
Andre konsulenthonorarer	-3 390
SUM KONSULENTHONORAR	**-67 217**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-1 124 771
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 124 771**
Drift/vedlikehold bygninger	-269 636
Drift/vedlikehold VVS	-66 468
Drift/vedlikehold elektro	-73 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 030
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 639 004**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-28 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 220
Diverse leiekostnader/leasing	-16 853
Snørydding	-180 785
Andre fremmede tjenester	-3 241
Kontor- og datarekvisita	-15 086
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 170
Andre kontorkostnader	-960
Kontingenter	-36 960
Bankgebyr	-5 391

Velferdskostnader	-764
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-353 430**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 078
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
SUM FINANSINNTEKTER	**15 418**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 597 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 167
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 043 712
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 230
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 259
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 522
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 056 131**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2022	376 446	
		376 446
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**376 446**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 745 333	
Nedbetalt i år	415 260	
		-26 539 407
OBOS-banken 02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	272 280	
Nedbetalt i år	4 227 720	
		0
OBOS-banken 03		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-17 692 920	
Nedbetalt tidligere	104 408	
Nedbetalt i år	231 182	
		-17 357 330
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 707 080	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 738	
		-2 672 342
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 567 784	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 130	
		-3 530 654
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-654 240	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 815	
		-647 425
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 747 158**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24
Selskapsnummer: 7544 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Hofbo

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Utskriftsdato: 17.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	77
Adresse	Lijordveien 26A, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 60 550 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 958 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 136 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 26 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1951187 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1951187)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8674/1951187.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 726 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 5 807 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1972319 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972319)
Navn	ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1979034 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979034)
Navn	NADDERUDVEIEN, mellom Nordv/Vollsv.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Delarealer	**Delareal** 26 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer	**Delareal** 822 m^2 **Formål** Turvei

Id	1988026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988026)

Navn	NORDTERRASSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1989
Delarealer	**Delareal** 136 m^2 **Formål** Turvei

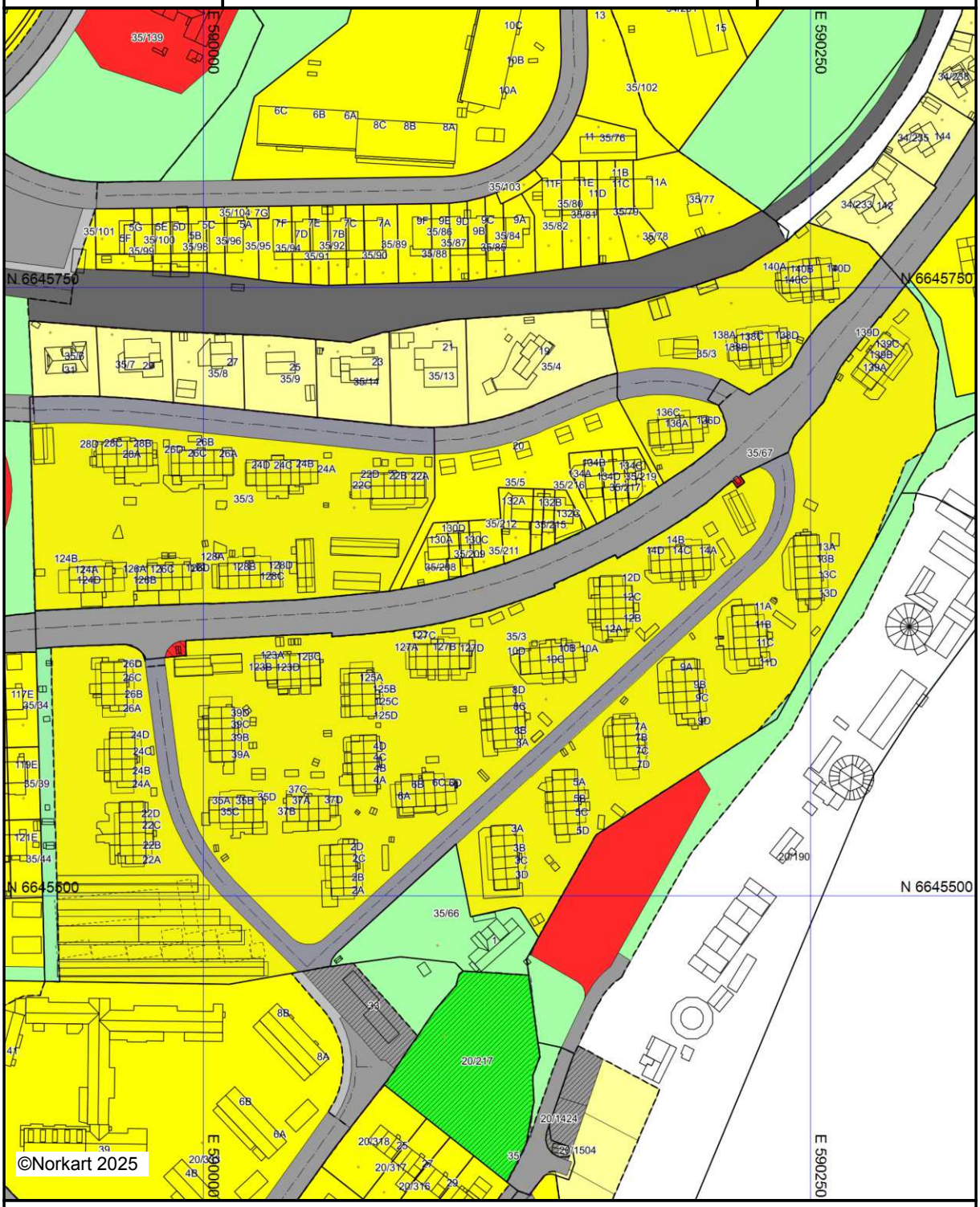
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/3/0/77
Adresse: Lijordveien 26A
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



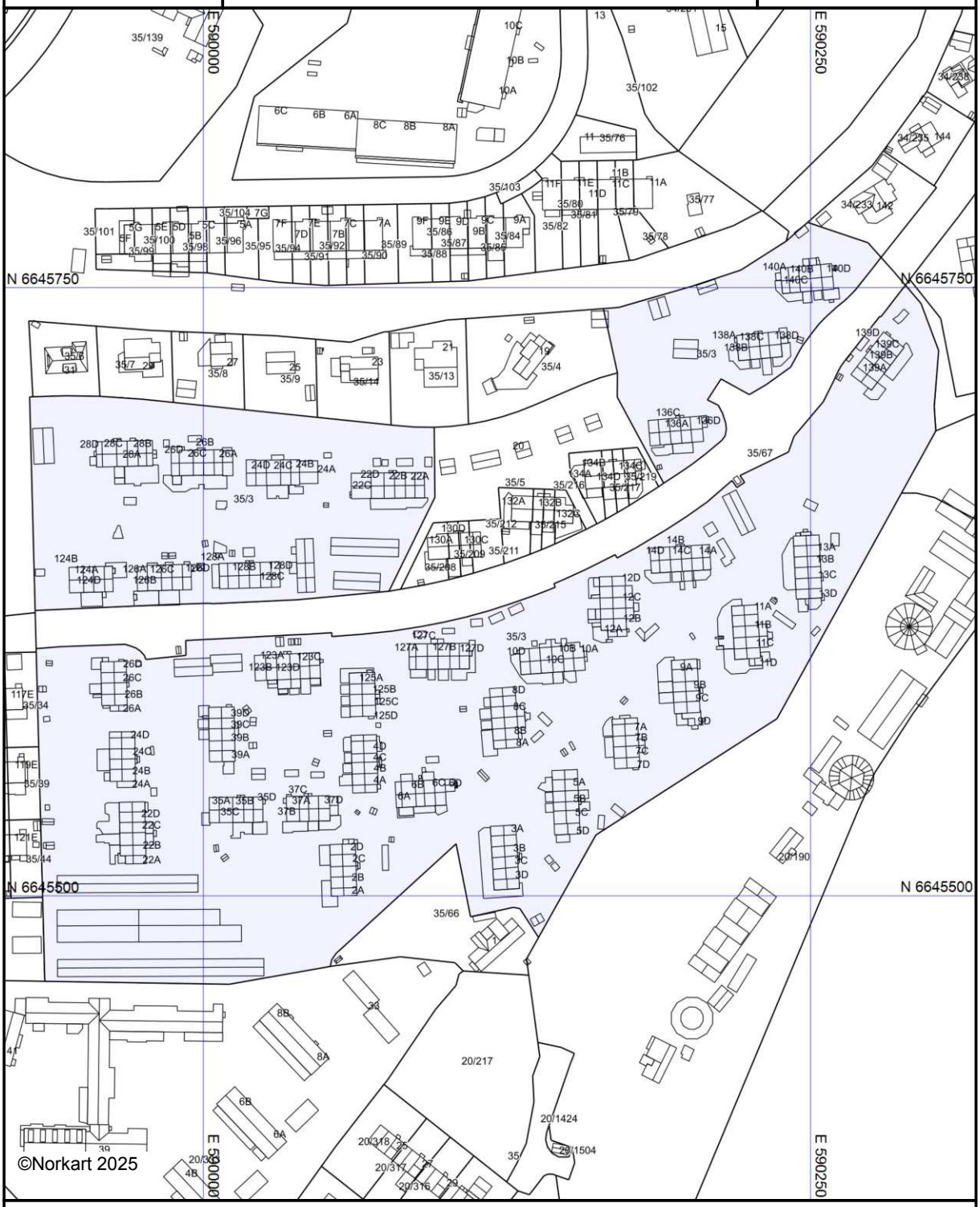
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/3/0/77
Adresse: Lijordveien 26A
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

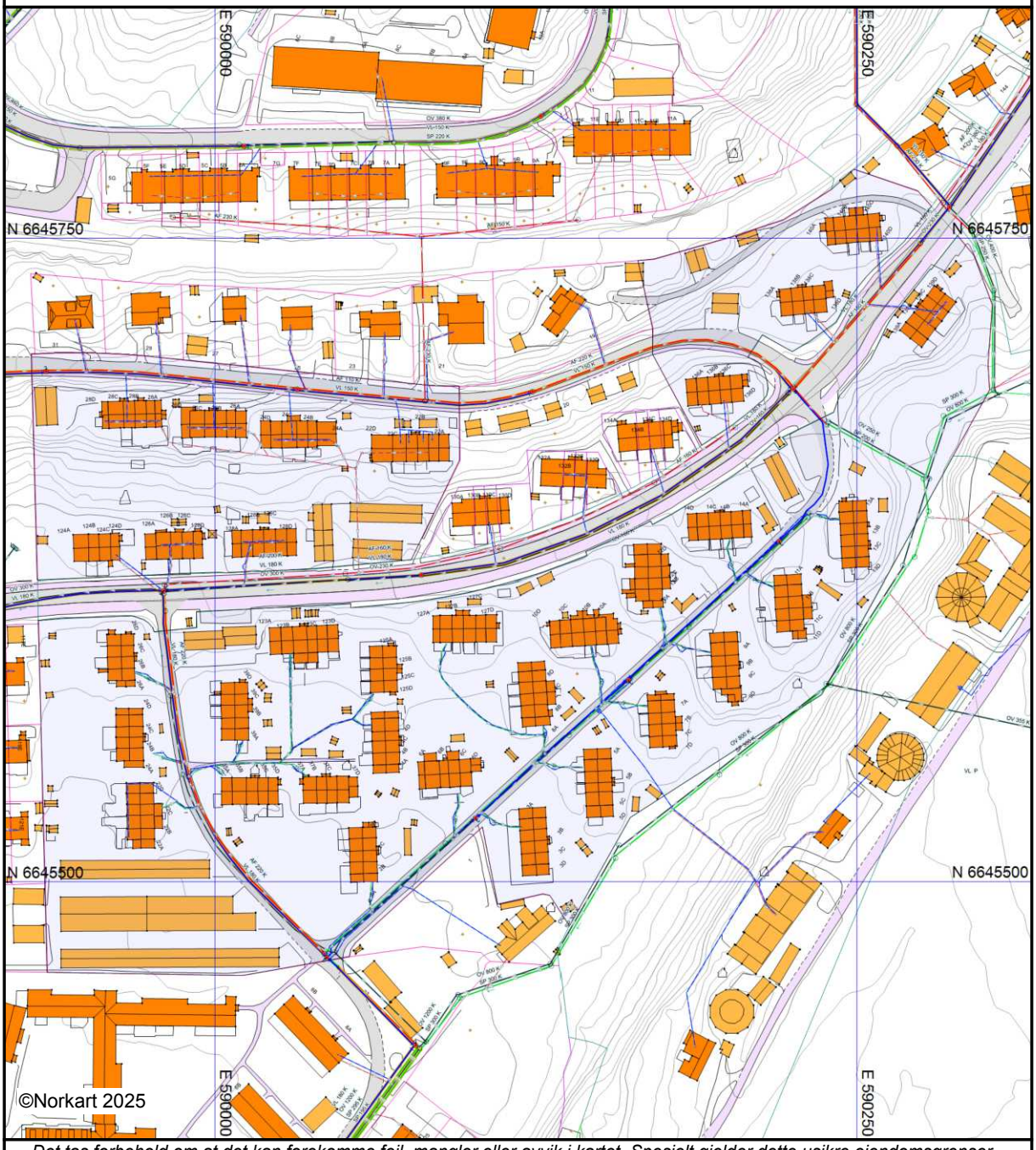
Eiendom: 35/3/0/77
Adresse: Lijordveien 26A
Dato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2500

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.

ambita

Vegstatuskart

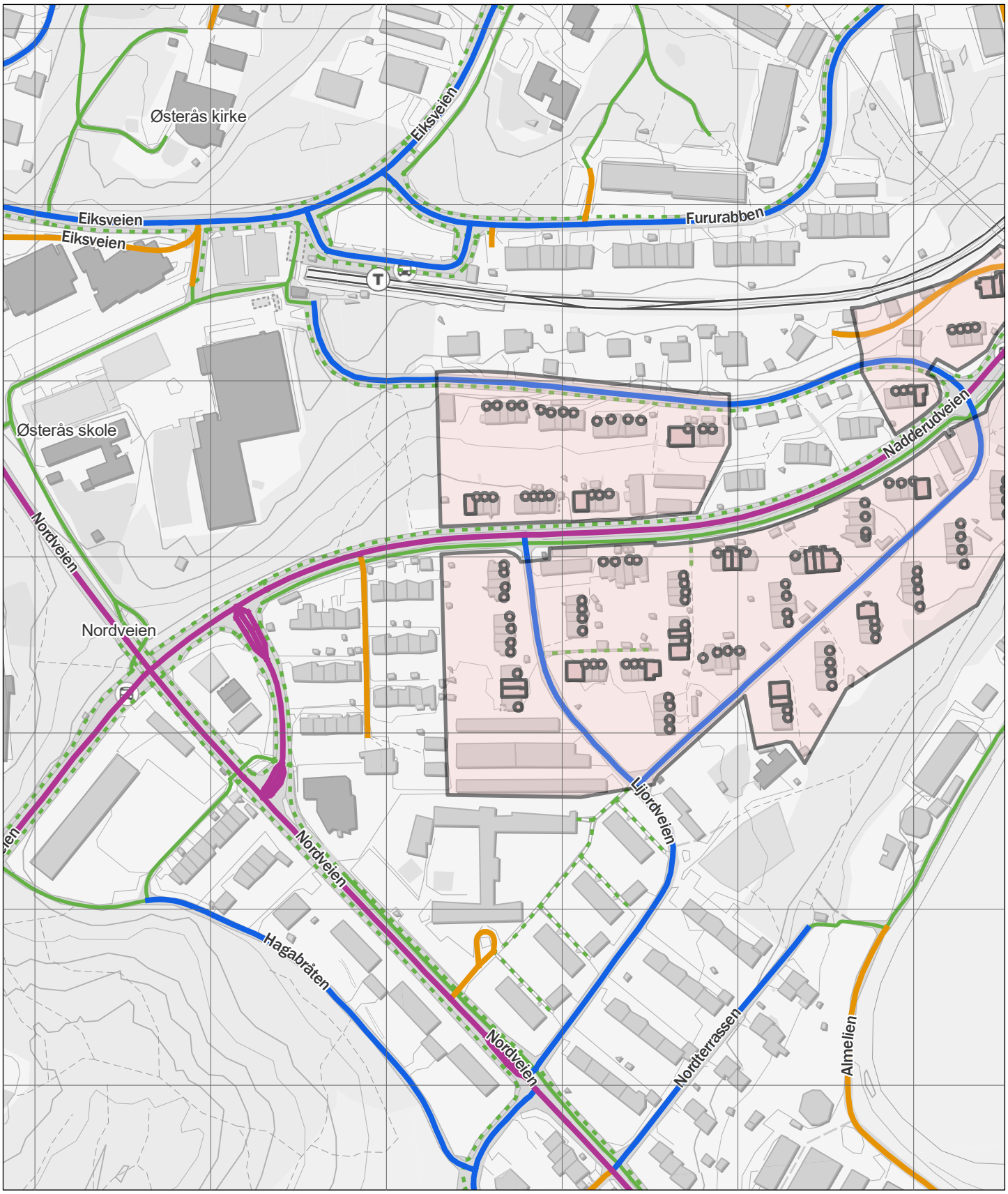
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/3/0/77

Adresse: Lijordveien 26A, 1359 EIKSMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17/03/2025



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

Utskriftsdato: 17.03.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	77
Adresse	Lijordveien 26A, 1359 EIKSMARKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 752,53 kr
Feiing	209,20 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 646,27 kr
Sum	**14 946,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	118 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 340,97 kr	890,15 kr
Avløp etter areal	118 m2	52,90 kr	1/1	0 %	6 242,20 kr	1 040,38 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/2	0 %	64,50 kr	10,76 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**17 294,86 kr**	**2 882,51 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

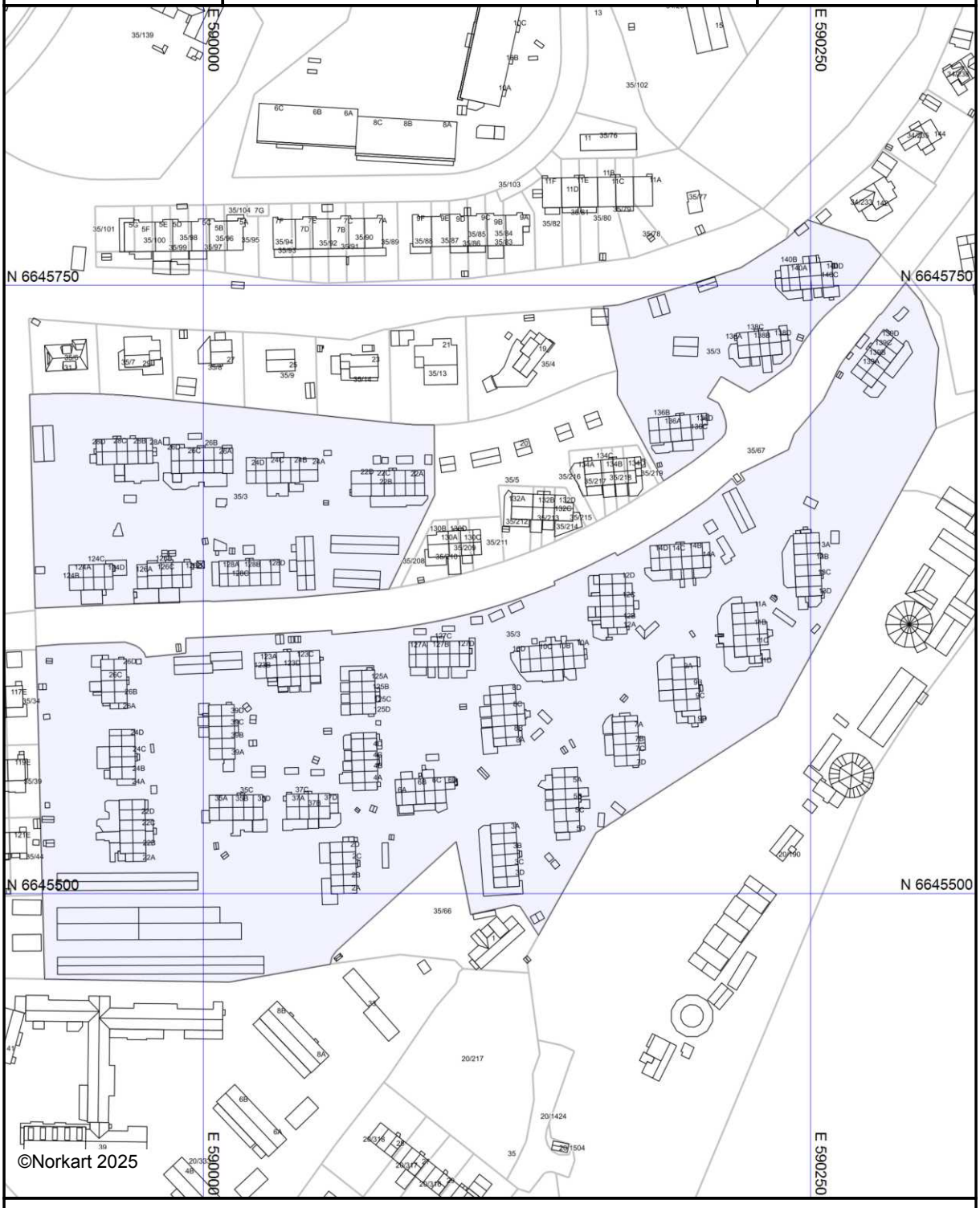
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/3/0/77
Adresse: Lijordveien 26A
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

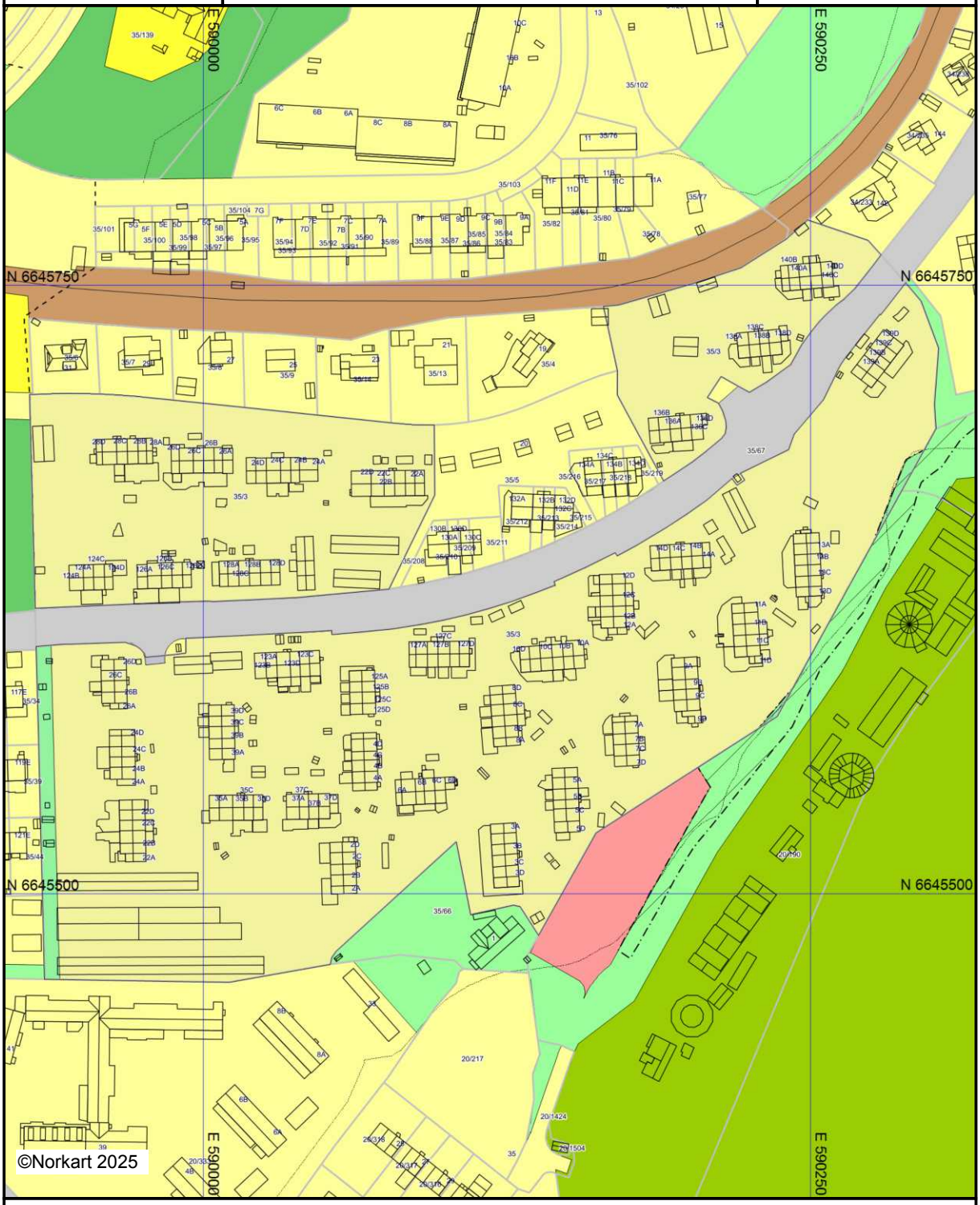
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/3/0/77
Adresse: Lijordveien 26A
Utskriftsdato: 17.03.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**35**	Bnr:	**3**	Fnr:		Snr:	**77**
Adresse:	**Lijordveien 26A, 1359 EIKSMARKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
52/426	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
72/370	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

7. desember 1972

370-72

Herr R. W. Narvesen
Lijordveien 26

1343 EIKSMARKA

Töm.m. Asbjörn Haugen
Skogveien 142

1320 STABEKK

Gnr.35, bnr.3, tomt nr. 15 Österås.

En viser til ferdigbefaring 5. desember d.å. vedrörende brukstillatelse for tilbygg på ovennevnte eiendom. Ved besiktigelsen var det följende å bemerke:

Utvendig trapp for inngangsdör må ha forsvarlig rekkverk og solid båndlist på begge sider.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 21. mai 1973.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 28. mai 1973.

For bygningssjefen

Olav Rolandsgaard
e.f.

Steinar Hofseth

FERDIGATTEST

Bærum kommune

426-52.

A/S Bærens Off. Forbunds Byggelag, v/o.rs.fører
Birger Olafsen.

35 3, tomt nr. 16.

et tre II

0 0

223,75 29/7-52.

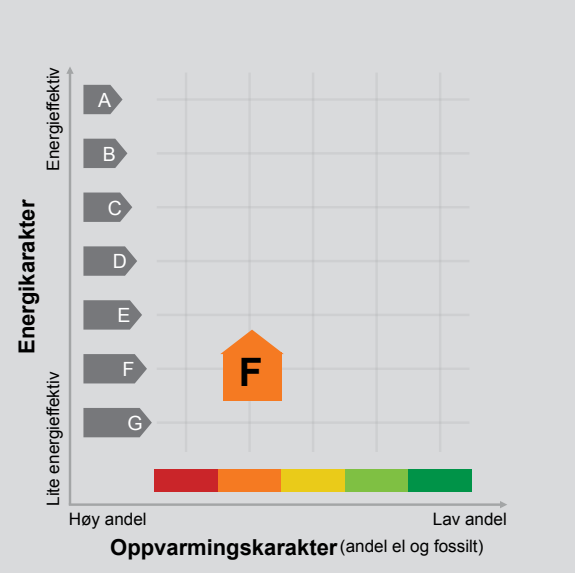
26. oktober 1955.

for en

e.f.

ENERGIATTEST

Adresse	Lijordveien 26A
Postnummer	1359
Sted	EIKSMARKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18565242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93961
Dato	18.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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:
Lijordveien 26A, 1359 Eiksmarka
Gnr. 35, Bnr. 3, Snr. 77, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250122

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
