PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ØYGARDVEIEN 101

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TAKSERING NORGE

ØYGARDVEIEN 101, 1357 BEKKESTUA

Gnr: 19 Bnr: 1182 3201 Bærum kommune.
Selveier rekkehus

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	02/05/2025
Utskriftsdato:	10/05/2025
Oppdragsnummer:	98730
Referansenr:	

ARILD FOSS
af@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98730

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med betongkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon kledd med malt betong og liggende bordkledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje i felles garasjerekke.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1950, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Bolig med noe eldre standard. Kostnader i forbindelse med modernisering bør påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:
- Nytt dusjkabinett i bad.

2021:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny parkett i stue, 1.etasje
- Nye fliser i gang.
- Malt overflater i 1. etasje.
- Bygd ut markterrasse.
- Ny entrédør.
- Nye innerdører i 1. Etasje.
- Ny baderomsinnredning med vask og toalett på bad.
- Ny peis i 1. Etasje.
- Nye hvitevarer i kjøkken.
- Nytt sikringsskap.

2016:
- Byttet utvendig panel på en gavlvegg.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Fundamenter
- Kryperom
- Gulv på grunn
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Etasjeskiller

- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Trapper
- Vinduer
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Varmtvann
- Balkonger, terrasser ol.
- Rekkverk og annen fallsikring
- Fast inventar
- Elektrisk anlegg
- Andre elektriske installasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 1 000 – 5 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 251 000 – 505 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Trude Eick
Takstmenn:	Arild Foss
Befaring/tilstede:	Eier: Trude Eick, Takstmann:

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 19 Bnr: 1182
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	308 m^2
Hjemmelshaver:	Trude Eick
Adresse:	Øygardveien 101, 1357 BEKKESTUA

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/05/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	01/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår 1950

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	31	0	0	31	0
1. etasje	65	0	0	65	37
2. etasje	37	0	0	37	0
Sum bygning:	133	0	0		37
			Sum BRA:	133	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Gang/ Teknisk rom, Hobbyrom		
1. etasje	Bad, Entré/gang, Soverom, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Gang, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av 2. Etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 44 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	16	0	16	0
Sum bygning:	0	16	0		0
			Sum BRA:	16	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Generelle opplysninger

Beskrivelse: I trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe skjevhet i eldre bygninger.

Spesielle observasjoner

Beskrivelse: I følge eiers egenerklæringsskjema har det vært skjeggkre i boligen våren 2021. Nokas skadedyrbekjempelse har vært inne i hele sameiet å gjort behandling mot skjeggkre og eier opplyser om at det ikke har vært skjeggkre i boligen etter dette.
Skjeggkre trives best i fuktige miljøer, men klarer seg også i tørre miljøer. Godt renhold jevnlig for å fjerne mattilgang/næringskilder kan redusere problemet. I tillegg kan tetting av lister, sprekker, rør- og kabelgjennomføringer og finmasket netting på luftekanaler være med på å begrense bevegelsesfriheten og gjemmesteder. Bekjempelse med bruk av forgiftet åte er den mest effektive behandlingsmetoden (krever profesjonell utførelse). Kilde: Hussoppen.no

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredsstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Ved visuell undersøkelse innvendig er det observert en horisontal sprekk på grunnmuren ved lysgrav. En horisontal sprekk i grunnmuren er et tegn på høyt jordtrykk fra terreng.

Det anbefales at det foretas grundig undersøkelse for å få avdekket omfanget av dette. Eier informerer om at den har vært uforandret i flere år.

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/Tiltak:
Jordtrykk vil kunne trykke grunnmuren innover og gulv oppover.
For å minske jordtrykket mot grunnmuren bør det graves opp terreng og erstatte dette med lette fyllmasser.

TG: 2

Kryperom/krypkjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Krypkjeller med adkomst via luke i teknisk rom/gang med friskluftventiler på grunnmur.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Det er utført visuell kontroll av bjelkelag og stikkprøver rundt yttervegg og det er ikke funnet skader.

Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. (normale verdier er <16%)

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Det er ikke montert netting på ventiler, det anbefales å montere netting på ventiler for å forhindre at uønskede kryp kan ha tilgang til krypkjelleren.

Konsekvens/Tiltak:
Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Deler av hobbyrom.

Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng, for øvrig. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet til boligformål.

Hulltaking er utført i følgende rom: Hobbyrom. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 20,2 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring

Tilstandsvurdering:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Etter gjennomført hulltaking ble det observert at det er montert dampsperre mot yttervegg i rom under terreng.
Ifølge SINTEF datablad 523.127 Betongvegg mot terreng, skal det ikke brukes dampsperre på steder der mer enn halve vegghøyden ligger under terrengnivå, noe det gjør i dette tilfellet. Det foreligger en økt risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen i slike rom, og dampsperren kan hindre at eventuell fuktighet som er tilstede i veggen, ikke får tilstrekkelig mulighet til å tørke ut. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen, som kan forbli uoppdaget over tid.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.

Konsekvens/Tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimatet baserer seg på fjerning av organisk materiell.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 15 000-30 000,-

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Hobbyrom. Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Deler av gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/Tiltak:
Det er registrert indikasjoner på fukt i gulvet ved bruk av fuktindikator. Dette anses som normalt for konstruksjoner fra oppføringstidspunktet, da det ikke ble benyttet fuktsperre mellom grunnen og betongplaten. Det må derfor påregnes forhøyet fuktinnhold i betongen. Dette kan medføre risiko for skader på overflatebelegg og innredning dersom det benyttes fuktømfintlige materialer, og forholdet bør vurderes nærmere ved eventuelle oppgraderinger.

Deler av gulvet består av original grovstøp med ujevn overflate. For å oppnå tilfredsstillende planhet ved legging av nye overflater må det påregnes flytesparkling. TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:

Det er observert synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren for øvrig var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng.

Tilstandsvurdering:

Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Drenering og utvendig fuktsikring har kort gjenværende levetid/oversteget forventet levetid, det må påregnes at det kan oppstå behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng, der den er synlig. Det er observert skader i grunnmursplasten og topplist. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten.

Konsekvens/Tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Tiltak for redrenering rundt boligen anbefales.

Kostnadsestimatet baserer på redrenering.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:

Terreng bestående av tilnærmet flate jordmasser og asfalterte overflater.

Tilstandsvurdering:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/Tiltak:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det bør foretas terrengjusteringer.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Yttervegger i antatt mur og treverk.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Konsekvens/Tiltak:
Alderen på konstruksjonen medfører økt risiko for utettheter, kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes høyere varmetap og lavere energieffektivitet i ytterveggene.
Ved fremtidige oppgraderinger eller ombygginger bør det vurderes tiltak for å forbedre tetthet og isolasjon. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Malte fasader og trepanel på gavlvegg.

Tilstandsvurdering: Fasader er av eldre dato.
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak fasader. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Konsekvens/Tiltak:
Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.
Konstruksjonen bør forbedres ved vedlikehold eller utskifting. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. Etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og entré.

2. Etasje:
Gang og et soverom.

Tilstandsvurdering:

1. Etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i kjøkken.

2. Etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i gang.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600.

Konsekvens/Tiltak:
Gulvet kan oppleves noe skjevt.
For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Dersom det er forsvarlig iht. Taksering Norges HMS retningslinjer, skal yttertaket besiktiges utvendig. I disse tilfeller skal det undersøkes materialvalg, undertak, og øvrige elementer nedfelt i Forskrift til avhendingslova.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse.
Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjon.
Ventiler i gavlvegger.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Kneloft med adkomst via luke i et soverom.

Tilstandsvurdering:

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Det er begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander.
Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.

Det er montert inspeksjonsluke i himling under loftet. Luken er ikke isolert og diffusjonstett. Dette medfører risiko for kondens på loftet. Luken bør erstattes med en diffusjonstett og isolert luke.

Eier opplyser om at det kan forekomme istapper fra taket vinterstid. Dette kan tyde på lav isolasjonsevne og/eller begrenset gjennomlufting av takkonstruksjonen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.

TG 2 er gitt på grunn av alder og risiko.

Konsekvens/Tiltak:
Manglende luftespalter i gesimser og ikke diffusjonstett/isolert loftsluke medfører risiko for kondens, fukt og istapper. Begrenset besiktigelse av loft gir usikkerhet om tilstanden, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Konstruksjonens alder gir økt risiko for varmetap, kondens og utettheter.
Videre undersøkelser anbefales.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå og krypeloft.

Tilstandsvurdering:

Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Selv om ingen skader ble avdekket under befaringen, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke finnes skader som kan oppdages ved en nærmere inspeksjon av taket. Det er viktig å være oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales på generelt grunnlag en grundig undersøkelse av taket av en kvalifisert fagperson.

Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Taksering Norges egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2.

Konsekvens/Tiltak:
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.
For å få TG 0/1 må tekkingen skiftes ut.

Det må påregnes at taktekkingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Pipe over yttertak har fotbeslag.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp. Konsekvens/Tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. For å få TG 0/1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Snøfanger.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert tilfredsstillende snøfangere på tak over gangvei, adkomst og inngangsparti. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konsekvens/Tiltak: Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det anbefales å montere tilfredsstillende snøfangere over gangvei, adkomst og inngangsparti.
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

TG: 3

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendig: Kjeller - 1. Etasje: Vinkeltrapp og rekkverk i tre. 1. Etasje - 2. Etasje: Vinkeltrapp.
Tilstandsvurdering:	Innvendig: Kjeller - 1. Etasje: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. 1. Etasje - 2. Etasje: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. Eier opplyser om at original håndløper finnes og vil være tilgjengelig ved salg. Håndløper er på grunn av at den var demontert ikke vurdert. Konsekvens/Tiltak: Nevnte forhold kan medføre fare for fall og personskade. Håndløpere bør monteres.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. Etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2021. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vindu i tre med enkle glass i teknisk rom/gang. 1. Etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986 i stue. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 i kjøkken, bad og soverom. 2. Etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005. Takvindu med isolerglass, uten synlig datomerking.
Tilstandsvurdering:	Kjeller: Vindu av eldre dato. 1. Etasje: Vinduer er av aldre dato. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette er utsatt for høy fuktpåkjenning som kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vindusåpninger skal fallsikres opp til høyde minimum 0,8 m over gulv. I dette tilfellet er bunnhøyde på vinduer i stue under 80 cm, og vinduene er ikke sikret mot fall. Dette gir økt risiko for personskader. Det anbefales å montere fallsikring foran vinduer. 2. Etasje: Vinduer er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Konsekvens/Tiltak: Eldre vinduer har generelt høyere varmetap og lavere isolasjonsevne, samtidig som risikoen for punktering, fuktinntrengning og andre skader øker. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer bør skiftes ut. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	1. Etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986 i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er observert en langsgående sprekk i et vindu i stue. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier opplyser om at en glassmester har vært på befaring og at glasset skal skiftes. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011. 2. Etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Dør med glassfelt mellom entré og kjøkken. Dør med glassfelt mellom entré og stue Dør med glassfelt mellom stue og kjøkken. Profilerte innvendige dører, for øvrig. 2. etasje: Profilerte innvendige dører, for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Glatt innvendig dør. 2. etasje: Skyvedør med glassfelt i mellom et soverom og gang. Glatt innvendig dør til bod.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Konsekvens/Tiltak: Eldre innvendige dører kan føre til redusert funksjonalitet og økt slitasje. Det anbefales utskifting for å sikre god brukervennlighet. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:
1. etasje:
Flislagte overflater i entré.
Trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:
Det er noe merker og bruksslitasje.
Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:
Kjeller:
Innvendige gulv er belagt med laminat i hobbyrom.

1. etasje:
Flislagte overflater i entré.
Trestavs parkett for øvrig.

2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med gulvbord i gang.
Trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Konsekvens/Tiltak:
For å oppnå TG 0/1 må innvendige gulv byttes. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:
1. etasje:
Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:
Det er noe merker og bruksslitasje.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:
Kjeller:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Trepanel, for øvrig.

2. Etasje:
Malt glassfiberstrie i et soverom.
Malt trepanel, for øvrig.

Tilstandsvurdering:
TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Konsekvens/Tiltak:
For å oppnå TG 0/1 må innvendige vegger skiftes ut. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Trepanel. Himlingshøyde ca. 1,92 m målt i hobbyrom. 1. etasje: Trepanel. Himlingshøyde ca. 2,34 m målt i entré. 2. etasje: Trepanel. Himlingshøyde ca. 1,22 m målt i laveste punkt. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i høyeste punkt.
Tilstandsvurdering:	Kjeller: Noe slitte overflater. 1. etasje: Noe slitte overflater. 2. etasje: Noe slitte overflater. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Konsekvens/Tiltak: For å oppnå TG 0/1 må innvendige himlinger skiftes ut. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. Slitte overflater kan forverres over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å utbedre konstruksjonen og eventuelt renovere himlinger for å forhindre videre skade. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør med feieluke i kjeller.
Tilstandsvurdering:	TG 1 gis basert på aldersopplysning. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre tilsyn av piper ved jevne mellomrom. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger utenfor bygningen, til eventuelt kommunalt punkt, brønn, spredegrøft o.l., er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Kjeller:
Avløpsrør i plast/støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i teknisk rom.
Stakeluke er lokalisert i tekniskrom.
Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rør.

1. etasje:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kjeller.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

2. etasje:
Avløpsrør i plast/støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kjeller.

Tilstandsvurdering:

Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Kjeller:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

1. etasje:
Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

2. etasje:
Det er ikke vanntett avslutning på varerør i soverom. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i soveromet og forårsake vannskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/Tiltak:
Nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da anlegget fungerer som det skal i dag. Imidlertid kan eldre anlegg med tiden utvikle skader, og det anbefales derfor å overvåke tilstanden regelmessig. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av rør. For å oppnå TG 0/1 vil det være nødvendig å bytte røranlegget, men det er vanskelig å fastslå når dette bør gjøres. Ved renovering, sørg for at røranlegget blir dokumentert av fagperson.

Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Spalteventil i vindu i hobbyrom.

1. etasje:
Spalteventiler i vinduer i kjøkken og soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

2. etasje:
Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.
Spalteventiler i vinduer i to soverom.

Tilstandsvurdering:

Kjeller:
Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten.

1. etasje:
Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

2. etasje:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i et soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vindu. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i oppholdsrommet.
Det anbefales å etablere friskluftventiler i oppholdsrom for tilstrekkelig lufting.

Det anbefales utbedring av ventilasjonen i boligen for å sørge for god luftsirkulasjon og luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak:
Dette medfører noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Det bør påregnes tiltak for å forbedre luftsirkulasjonen.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

1. Etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré.

Tilstandsvurdering:

1. Etasje:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 1 er gitt basert på aldersopplysninger gitt av eier.

TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:

1. Etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varmekabler har en forventet levetid på 30-50 år. I dette tilfellet har varmekablene oppnådd mer enn halvparten av minste forventede levetid og er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut i fra alder kan defekter oppstå. Overvåk tilstanden jevnlig, for å få TG 0/1 må varmekablene skiftes ut.
Ved en eventuell renovering av våtrommet vil det være naturlig å skifte ut varmekablene.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i hobbyrom.

1. Etasje:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2008, montert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2 pga. alder.
Varmtvannsberederen er på 3000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2010, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2010, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Berederen er montert i tørt rom uten lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved tidspunkt for montering, men det anbefales å montere automatisk vannstopper for å minimere risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/Tiltak:
Forholdet medfører økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Stålplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate og stål benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn mikro og kjøl er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

KVIK kjøkkeninnredning fra 2021, i følge eier.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Syd-vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 37 m².
Takoverbygg over deler av terrasse.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
Det er observer sprekkdannelser i terrassebord.

TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater og alder.

Konsekvens/Tiltak
Eldre markterrasse kan ha redusert bæreevne, økt slitasje og risiko for råteskader. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold. Ved synlige skader eller svakheter bør reparasjon eller utskiftning vurderes.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i trekonstruksjon i 2. Etasje.

Tilstandsvurdering: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/Tiltak:
Rekkverkshøyden er under gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for fallulykker. For å redusere risikoen anbefales det å heve rekkverkshøyden til 1,0 m i henhold til gjeldende krav.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Manglende fallsikring ved lyskasse.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfellet er lysgraven mer enn 0,5 m og det er av den grunn gitt TG 3.

Kostnadsestimatet baserer seg på etablering av tilfredsstillende fallsikring.

Konsekvens/Tiltak:
Rekkverkshøyden er under gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for fallulykker. For å redusere risikoen anbefales det å heve rekkverkshøyden til 1,0 m i henhold til gjeldende krav.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 1 000-5 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 2. Etasje:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i gang.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak:
Eldre garderobeskap kan ha redusert funksjonalitet. Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende bruk og sikkerhet.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjeller. Samsvarserklæring signert og datert 23.11.2008 er fremvist for følgende arbeider: Oppl. Ny kurs til varmtvannsbereder. Demont. Gammel kurs til V.Vannsbereder. Samsvarserklæring signert og datert 12.04.2022 er fremvist for følgende arbeider: Ny kurs for komfort, Nytt kurs for ovnen, Nytt oppvaskmaskinkurs, Et nytt kurs for stikkontakter og kjøkkenbelysning, Montering av dynen, Installasjon av kjøkkenbelysning, Montering av stikkontakter på kjøkkenet, Montering av en lampe over bordet, bytte av stikkontakter i gangen, Installasjon av stikkontakter og brytere i stue og soverom, Montering av belysning i trapper og gang 2 etg. Bytte av sikringer i sikringsskapet. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår som nyere enn fra før 1999 og som det ikke er fremvist samsvarserklæring for. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Andre elektriske installasjoner

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger er montert i kjeller, med uttak i 1.- og 2. Etasje.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Konsekvens/Tiltak Eldre sentralstøvsugeranlegg kan ha redusert effekt, hyppigere feil og økt risiko for driftsstans. Anlegget bør funksjonstestes jevnlig, og det må påregnes utskiftning ved tegn til svekket ytelse eller funksjon. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 1999.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 1997-2010.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen.
Sluk i støpejern uten klemring.

Tilstandsvurdering: Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring.

Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0/1 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. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Det er funnet bom under fliser i bad. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis og fug.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/Tiltak:
Eldre fliser kan ha redusert vedheft, slitasje eller sprekkdannelser som øker risiko for fuktinntrengning.
Vurder utskiftning ved oppussing eller tegn til skader, og påse at ny løsning oppfyller dagens våtromskrav. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater med enkelte speilfliser.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/Tiltak:
Eldre fliser kan ha redusert vedheft, slitasje eller sprekkdannelser som øker risiko for fuktinntrengning.
Vurder utskiftning ved oppussing eller tegn til skader, og påse at ny løsning oppfyller dagens våtromskrav. TG: 2

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Innfliset speil over servant med belysning over.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i tilstøtende vegg til dusjsone fra entré. Det er benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i grus. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt kledning. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Strøm er innlagt.

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250210

Selger 1 navn
Trude Eick

Gateadresse
Øygardveien 101

Poststed	Postnr
BEKKESTUA	1357

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Sprekk i noen fliser

Document reference: 7250210

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn nytt toalett, dusjkabinett, vask.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Gammelt fuktmerke ned på sydøstvegg i teknisk rom i kjeller. Det er ikke drenert på inngangssiden til huset, siden det er krypkjeller under denne delen av huset.

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

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

Beskrivelse: Hele sameiet hadde Nokas skadedyrbekjempselse- behandling mot skjeggkre Dette ble gjort våren 2021. Det er ikke skjeggkre i boligen etter det.

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: Nye vippesikringer i sikringsskapet. Nytt strømopplegg og kurser blant annet på kjøkkenet.

Arbeid utført av: P3 elektro AS

Filer

Samsvarserklæring.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: Godkjent kontroll utført 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks i garasjen.

Document reference: 7250210

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utvidet terrasse 2021-2022
Arbeid utført av	ByggDi AS

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

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

Beskrivelse	Det er ikke skjeggkre nå. Det har vært skjeggkre. Nokas skadedyrbekjempelse- profesjonelt firma har bekjempet skjeggkre i alle husene i sameiet februar 2021.

Document reference: 7250210

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: 7250210

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Eick	b59c3eeb0a68c64faaa280 4b3ec97119fa715c35	07.05.2025 20:23:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250210

- 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

Børke & Partners
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 44b, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250210 . Vår ref.: 8202-1-502 Dato: 05.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nadderud Hageby Sameie
Organisasjonsnr:	996429555
Seksjonseier:	Eick, Trude
Medeier:	
Leilighetsnummer:	502
Adresse:	Øygardveien 101, 1357 BEKKESTUA
Seksjonsnummer:	
Gnr.	19
Bnr.	1182

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Bygg Og Rehabtjenester AS- polisenummer SP5489981.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan 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.

Tingsrettslig sameie med rekkehus Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Hjemmeside til sameie er: https://vibbo.no/nadderud-hageby' Felleskostnader øker med 4% fra 1. juli iht årsmøtevedtak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12120408206
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	711 246,72
Innfrielsesdato:	01.02.2031
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: 3 914,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avdrag lån 1	180,00	
Renter lån 1	124,00	
Felleskostnader	3 610,00	

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:	2 883,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 414,-
Annen formue:	47 727,-
Gjeld:	17 908,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12120408206
Restsaldo:	16 931,84
Kapitalkostnader:	321,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 931,84,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim pr. e-post: robin.horgheim@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/Sverre Lie Nordby, e-post: nadderudhageby@styrerommet.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.
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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Nadderud Hageby

V E D T E K T E R

for

NADDERUD HAGEBY SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 7. april 1981
Sist endret på ordinært sameiermøte 20. April 2017

1. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på 5 medlemmer som velges på ordinært sameiermøte.

   Styrelederen velges ved særskilt valg. Styret velges for 1 år ad gangen.

   Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av 5 styremedlemmer er til stede. Til gyldig styrevedtak kreves minst 3 stemmer.

   Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

   Styret representerer sameiet utad i alle saker.

   Styret kan ansette forretningsfører og opprette utvalg til å løse særlige oppgaver.

   Styret skal sørge for at sameiet oppfyller sine forpliktelser i henhold til sameieavtalen.

   Varsel til sameiermøter, referater, informasjon fra sameiets styre og all annen informasjon relevant for sameiets drift sendes sameierne kun digitalt (epost), ikke i papirform. Unntatt er innkalling til årsmøtet, hvor utsendt papirformat kreves.

2. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av de øvrige styremedlemmer.

3. Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes fellesmøte av sameiere (ordinært sameiermøte). Møtet innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel. Med innkallingen skal følge dagsorden, årsberetning og regnskap med budsjettforslag.

   Sameierne som ønsker en bestemt sak behandlet på møtet, må innsende forslag til styret senest 1. mars.

   Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller minst 5 sameiere krever det. Møtet innkalles skriftlig av styret minst 14 dager i forveien.

4. På sameiermøtet har hver sameier èn stemme. Sameiere som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn sameier. Ektefeller kan stemme for hverandre uten fullmakt.

5. Sameiermøtet ledes av styreleder og skal behandle:

   a. Årsberetning og årsregnskap.
   b. Godkjenning av regnskapet.
   c. Ansvarsfrihet for styret.
   d. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   e. Budsjett inkl. fastsettelse av månedlige fellesutgifter.
   f. Igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
   g. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
   h. Valg av styreleder og styremedlemmer og fastsettelse av styrets godtgjørelse.
   i. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse.
   j. Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.
   k. Forslag om endring av bebyggelsen.

6. På sameiermøter kan det bare treffes vedtak i de saker som er angitt i innkallingen.

7. Sameiets ansvar for vedlikehold er definert i sameieavtalen pkt. 6.

****

DAGBOKFØRT

18 JUN 81 12563

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E.

I samsvar med fullmakt fra samtlige 48 eiere skjøter og overdrar underskrevne gnr. 19, bnr. ..... i Bærum til .....personnr. .....

Overdragelsen er et ledd i delvis oppløsning av sameie og innebærer ingen overføring av formuesverdi.

Kjøperen overtar eiendommen i den stand som foreligger og eventuelle feil eller mangler er selgeren uvedkommende.

I.

Kjøperen som er eier av en ideell 1/48 av gnr. 19 bnr. 405 i Bærum, vedtar for seg og sine rettsetterfølgere ved påtegning på nærværende skjøte deltaking i Nadderudjordet sameie i samsvar med følgende sameiekontrakt:

"

1. Eiendommen Nadderudjordet, gnr. 19 bnr. 405 i Bærum, er et sameie bestående av 48 sameieparter.

Hver sameiepart er knyttet til en av 48 selveierparseller (rekkehusparseller) som er utskilt fra eiendommen. Sameieparten kan ikke løses fra vedkommende parsell ved noen form for disponering (salg, pantsettelse etc.).

Hver sameiepart gir bruksrett til 1/6 av sykkelbod for enden av den rekke vedkommende rekkehus tilhører.

2. Hver sameiepart gir adkomst til vedkommende rekkehus ved vei/gangvei som er opparbeidet.

Tvist om utøvelse av ferdelsrett avgjøres med endelig virkning av sameiets styre.

3. Hver sameiepart gis rett til en garasjeplass på sameiets grunn. Det skal ikke plasseres mer enn 48 garasjer på eiendommen. Bortleie av garasje skjer fortrinnsvis til annen sameier.

4. Det skal avsettes 48 biloppstillingsplasser på eiendommen, men ikke flere. Sameier hvis husstand har mer enn en bil har rett og plikt til å overta en biloppstillingsplass til eksklusiv bruk etter anvisning av sameiets styre og mot innbetaling til sameiet av et pengebeløp fastsatt av styret. Beløpet skal svare til opparbeidingskostnad av nye plasser, dog minst kr. 3000,-. Den eksklusive bruksrett opphører når vedkommende sameiers husstand ikke lenger har mer enn en bil. Han skal da få tilbake det innbetalte beløp.
Biloppstillingsplass kan ikke bortleies eller overdras.

5. Den daglige ledelse av sameiet foreståes av et styre valgt på fellesmøte av sameierne.

Sameierne skal vedta vedtekter som bl.a. skal inneholde bestemmelse om :
valg og sammensetning av styret,
om plikt for styret til iverksetting av sameiets forpliktelser,
om styrets beslutningsdyktighet,
møtebok, ansettelse av forretningsfører, opprettelse av utvalg til å løse særskilte oppgaver, ordinært og ekstraordinært sameiemøte, stemmerett på sameiemøte og om hvilke saker som må behandles på ordinært sameiemøte så som årsmelding og regnskap, budsjett, valg av styre og revisor.

Vedtektene vedtas med vanlig flertall, men kan bare endres med 2/3 flertall.

Sameiemøte kan med vanlig flertall vedta ordensregler og regler om bruk av sameiets eiendom.

6. Sameiet skal sørge for at sameiets eiendom til enhver tid er i tilfredsstillende stand og utrede de utgifter som trenges til det. Dessuten skal sameiet ha følgende plikter vedkommende rekkehusparsellene :

a) Sameiet skal sørge for betaling av skatter og avgifter og for at rekkehusene er forsikret, herunder soppforsikret, og for betaling av forsikringspremie.

b) Vedlikehold av vannledning fra innvendig stoppkran og av avløpsledning fra anslutning under første etasjes golv til sluk og toalett fram til samleledning langs husrekken påhviler sameiet. Det samme gjelder vedlikehold av drensledninger innenfor og utenfor husene med tilhørende kummer. Frostskade på vann- og eller avløpsledning over terreng i ikke utgravd kjeller, samt staking av avløpsledning fram til samleledning er sameiet uvedkommende.

C) Vedlikehold av sykkelskurene, stikkveiene, takbelegg på rekkehustakene, unntatt tak over tilbygg, fellesantenne og elektriske tilførselsledninger til sikringstavler i det enkelte hus påhviler sameiet.

./.

7. Sameierne plikter i fellesskap (pro rata) å dekke alle utgifter sameiet har som følge av de oppgaver som er pålagt sameiet i p. 6. Det samme gjelder utgifter til renter og avdrag på felles lån og for øvrig nødvendige utgifter til drift av sameiet.

Utgiftene utlignes med 1/48 på hver sameier og dekkes ved at hver sameier forskottsvis betaler et fast beløp pr. måned, men kan om nødvendig dekkes ved at sameiet opptar lån.

Sameiet skal legge opp nødvendige fonds.

8. Fører påkostninger i det enkelte hus til at eiendommens verdi stiger med den følge at beregnings-grunnlaget for skatter, avgifter eller forsikringspremier øker, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økede utgifter.

9. En sameier kan fritt overdra sin part, sammen med rekkehusparsellen til ektefelle eller barn. All annen overdragelse skal godkjennes av styret for å være gyldig.

Godkjenning kan bare nektes av vesentlige saklige grunner.

Overdragelse til juridisk person er ikke tillatt, heller ikke til person som eier en sameiepart og rekkehus fra før.

10. Bortleie av rekkehuset skal forelegges styret til godkjenning. Godkjenning kan bare nektes av vesentlige, saklige grunner.

II.

For øvrig skal følgende gjelde for den solgte eiendom:

1. Rekkehuset skal nyttes til beboelse.

2. Vedlikehold av huset skal til enhver tid være slik at huset er i god og forsvarlig stand.

Husets utseende kan bare endres i samsvar med vedtak på sameiemøte.

3. Tilbygg til husene kan utføres etter ett av de alternativer som er vist på ark. Arne E. Sæthers tegninger av 29. aug. 1977. Andre former for tilbygg må eventuelt godkjennes av sameiemøte for å kunne utføres.

Vedkommende huseier plikter å påse at byggearbeidet og nødvendig transport i denne forbindelse foregår så skånsomt som mulig. Han er ansvarlig for mulig skade på sameiets eller andres eiendom , herunder skade på drenering og for mulig økte utgifter til vedlikehold vedkommende denne og mulige økte utgifter til eventuell nødvendig omlegging av fellesdrenerin en. Han plikter å utbedre skaden snarest mulig.

Gjenpart av enhver byggemelding til Byggingsrådet skal sendes styret.

4. Samefeavtale av 23.11.1978 og bestemmelser inntatt i skjøter på ideelle 1/48 deler av gnr. 19 bnr. 405 i Bærum faller bort og kan slettes.

Vilkårene i nærværende skjøte vedtas.

Bekkestua, 19/3 1981

Sandvika, 17/4 1981

I henhold til fullmakt

Christen Large
advokat

Jeg bekrefter at Christen Large har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

Erik Engemgen
advokat

DAGBOKFØRT
18.JUN.81 12:33
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 322,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter lgll. § 11:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8202

Nadderud Hageby Sameie

Velkommen til årsmøte i Nadderud Hageby Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. april 2024 kl. 18:00, Bekkestua barneskole, Kuben (benytt hovedinngangen fra baksiden).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner
5. Styrets orientering 2023
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Ansvarsfrihet for styret
8. Fastsettelse av honorarer
9. Budsjett 2024 og fastsettelse av felleskostnader
10. Større vedlikeholds-, reparasjons- og eiendomsarbeider
11. Fiber
12. Valg av tillitsvalgte
13. Informasjonssak: Forsikring
14. Informasjonssak: Kjøring på stikkveiene
15. Informasjonssak: Årets dugnader
16. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Nadderud Hageby Sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varsel om fristen til å melde inn saker til årsmøtet innen 1. mars ble publisert 23. januar.

Saksliste ble sendt ut 25. mars, inkludert regnskap, revisjonsberetning og styrets forslag til budsjett for 2024 (ihht Nadderud Hagebys vedtekter).

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste, med eventuelle fullmakter.

Forslag til vedtak
Registrering av frammøtte, med eventuelle fullmakter godkjennes.

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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
Sverre Nordby (styreleder)

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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
Som fører av protokollen foreslås Sverre Nordby. Som protokollvitner velges 2 av de frammøtte.

Sak 5

Styrets orientering 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger en oppsummering fra styrets arbeid det siste året.

Forslag til vedtak
Styrets orientering godkjennes.

Vedlegg
1. styrets_orientering_2023.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Styret er godt tilfreds med et nytt år med en positivt driftsresultat. Etter diskusjoner på årsmøtet noen år tilbake, har det vært et mål for styret å bygge opp igjen en god buffer/arbeidskapital for Nadderud Hageby.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. Årsrapport og årsregnskap 8202.pdf

Sak 7

Ansvarsfrihet for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter sameiets vedtekter, skal ansvarsfrihet for styret behandles på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret gis ansvarsfrihet i henhold til vedtektene i Nadderud Hageby.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,- og fordeles etter styrets behandling av saken 4. mars 2024 (uendret fra fjoråret).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-

Sak 9

Budsjett 2024 og fastsettelse av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret behandlet forslag til budsjett i sitt møte 20. november 2023 og 4. mars 2024, dette basert på tilsendt forslag fra OBOS.

Budsjettforslaget tok utgangspunkt i kjente kostnader og prisstigning hvor estimater foreligger (kjente forhold og estimater som økning i forretningsførerhonoraret, forsikringspremie og kommunale avgifter).

OBOS' forslag til justering av felleskostnadene var 4% fra 01.01.2024.

Styret ønsker å holde fellesutgiftene på et moderat nivå, og har i arbeidet med budsjettet foreslått en økning på 4% gjeldende fra og med juli 2024.

Dette begrunnes med gode driftsresultater de siste årene, ingen planer for større investeringer og at eventuelt uforutsette kostnader kan dekkes opp av en brukbar likviditet.

Forslag til vedtak

Budsjett og felleskostnader godkjennes.

Sak 10

Større vedlikeholds-, reparasjons- og eiendomsarbeider

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jfr. Nadderud Hagebys vedtekter 5F skal årsmøtet behandle/godkjenne:

Igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.

-Kartlagte behov for utbedringer av våre sykkelboder utbedres i 2024.
-Installasjon av fiber blir et omfattende prosjekt dette året (gitt vedtak i årsmøtesak #11).
-Fukt i kjeller/vedlikehold av drensledning kan bli en større sak (informasjon gis i møtet)

Forslag til vedtak

Godkjennes.

Sak 11

Fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av ujevn kvalitet på bredbånd og TV-signaler over tid, har styret det siste året jobbet med et alternativ til Telenors tilbud til Nadderud Hageby.

Nadderud Hagebys sameiere fikk informasjon om prosessen (Vibbo, 7. august) og mange gode innspill kom inn og ble fulgt opp.

Styret besluttet i sitt styremøte 4. september å jobbe med en innstilling inn mot årsmøtet i 2024. Dette basert på mange ulike behov, samt at dette er en stor beslutning for sameiet.

Telenor har kommet med et tilbud om oppgradering av infrastrukturen fra coax til fiber, og vi har også mottatt et tilbud fra Viken fiber.

Styret har sammenlignet og forhandlet med de to leverandørene og har kommet fram til at tilbudet fra Viken fiber er det beste. Tilbudet fra begge forutsetter 5 års bindingstid. Det er ingen installasjonskostnader for sameiet.

Månedskostnaden pr bolig i tilbudene er 699,- fra Telenor og 529,- fra Viken fiber ("Altibox Flex M"). Sistnevnte har også et bedre og mer fleksibelt tilbud, inkludert at TV-pakken kan byttes ut med høyere hastighet/kapasitet på bredbåndet.

Det vi betaler med dagens løsning fra Telenor er 577,- pr bolig pr måned pr sameier.

Styret har også gjort en vurdering av tilbudet opp mot det å ikke gjøre noen endringer.

Det endelige tilbudet fra Viken Fiber er vedlagt sakspapirene, samt et tilleggsnotat knyttet til en del praktiske spørsmål. Ved inngåelse av avtalen rett i ettertid av årsmøtet er estimert ferdigstillelse av ny fiber 1. oktober 2024.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Nadderud Hageby ønsker at styret inngår avtale med Viken fiber om installasjon av fiber ("Altibox Flex M") og at avtalen med Telenor avsluttes.

Vedlegg

3. Tilbud - Nadderud Hageby.pdf

4. Tilleggsinformasjon fra Viken Fiber.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen i Nadderud hageby sameie har siden årsmøtet i 2022 bestått av Rikke Eckhoff, Morten Ramdahl Nielsen og Jo Christian Lund-Steigedal.

Innstilling

Eventuelle udekkede roller/prosess avklares på årsmøtet.

Forslag til valgkomité: Morten Ramdahl Nielsen, Jo Christian Lund-Steigedal og Marianne Frøen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ikke Avklart

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Margrethe Bertsch
- Arne Borgersen
  Gjenvalg
- Henrik Skarstein
- Thomas Rydgren
  Gjenvalg

Sak 13

Informasjonssak: Forsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har på oppfordring fra flere sameiere innhentet nye tilbud på vår forsikring.

Informasjon om prosessen, inkludert innhold i tilbudene som har kommet inn tas i møtet.

Valg av forsikringsselskap gjøres av nytt styre i etterkant av årsmøtet.

Forslag til vedtak
Orienteringen tas til etterretning.

Sak 14

Informasjonssak: Kjøring på stikkveiene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil på årsmøtet orientere og innspill og erfaringer knyttet til biltrafikk, parkering og lading av elbiler. Dette basert på bomiljø, estetikk, trafikksikkerhet, el-sikkerhet og forsikringsdekning. Og henvisning til tidligere retningslinjer og prosesser (inkl "den grønne boka").

Styret vil oppfordre til å minimere bilkjøring på stikkveiene, og til at alle sameiere har tilgang til lading av el-biler i sin garasje. Eventuell lading av el-bil ved egen bolig må være i henhold til gjeldende regelverk; det er Ikke lov til å legge opp til permanent lading fra vanlig stikkontakt.

Forslag til vedtak
Orienteringen tas til etterretning

Sak 15

Informasjonssak: Årets dugnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til containere 2024

25. - 28. mai: Hageavfall
2.- 5. mai: Hageavfall
23. - 26. mai: Restavfall

24. - 28. oktober: Hageavfall
7. - 10. november: Hageavfall

Forventninger til fellesdugnad og opplegg i denne forbindelse diskuteres i møtet.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 16

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PWC har revidert regnskapet på en tilfredsstillende måte det siste året.

Forslag til vedtak

PWC foreslås til å revidere Nadderud Hagebys regnskap.

Styrets arbeid 2023

Bakgrunn

Etter det forrige ordinære årsmøtet og fram til nå har styret hatt 5 styremøter og behandlet 49 saker.

Styresaksarbeidet

Fokuset på åpenhet om det som rører seg har blitt videreført ved at alle innkomne saker er blitt behandlet og protokoller fra alle møtene har blitt publisert i etterkant av møtene.

Styret har jobbet etter prinsippet om å sikre presedens fra tidligere beslutninger i noen saker som har kommet opp. Spesielt er dette knyttet til saker der Nadderud Hagebys vedtekter og sameieavtale er uklare.

Innspill og oppfølging som er gjort mellom møtene via Vibbo, samtaler og e-poster er orientert om og protokollført i påfølgende styremøte dersom det er av et visst omfang/interesse.

Saksunderlag til styremøtene er forberedt av styreleder og sendt ut 3 dager i forkant av møtene, for gode og effektive møter.

Undergangen (Hosleveien)
Vi har fulgt med på arbeidene med etablering av undergangen og ny lekeplass/sosialt området. Hosleveien åpnet igjen før jul etter en lang anleggsperiode.

Dugnader
Vi har gjennomført de tradisjonelle dugnadene i Nadderud Hageby på våren og høsten, med god respons på at begge ble delt over 2 helger.

Annet arbeid gjennom året

Etablering av gjerde/sikring ved nedgangen til garasjelag 1 er etablert.

Arbeid med port i enden av stikkveien på R4 (fortsatt pågående).

Boks til flagg er montert på kortveggen av GL 1 (ved containerplassen). Koden er 175 (17. mai)

Mange beboere benyttet seg av en samordnet aksjon om å vaske takene i sommer.

Det er koordinert en ny aksjon mot skjeggkre i en av våre rekker.

Diverse oppfølging av forsikringssaker (9), de fleste omhandler vann/fukt i kjeller. Alle forsikringssaker registreres i portalen vår «Styrerommet».

Et stort arbeid er lagt ned i løsninger knyttet til forbedret internett/tv-tilbud.

Kartlegging av feil og mangler på alle 8 sykkelbodene er gjennomført. Nødvendige tiltak er påbegynt.

Stien over Storehagen/Jordet er barket. Takk til dere som bidro! Selve barken ble levert uten kostnad fra Bærum kommune.

Etter diverse tilbakemeldinger på våre forsikringer, har vi jobbet over tid med en forbedret forsikringsavtale (egen informasjonssak på årsmøtet).

Styret har prøvd å følge med på status på fortau i Øygardveien. Vi er ikke kjent med framdrift i saken.

17. mai-feiring på jordet har blitt en super tradisjon, og vi håper flest mulig møter opp ved flaggstangen også i 2024.

Diverse trefelling og frisering av trær er gjennomført.

Samarbeidet med OBOS

Styret har vært godt fornøyd med samarbeidet med OBOS og vår kontakt-person Robin Horgheim.

Digitale plattformer

OBOS sin plattform «Styrerommet» har fungert fint, og vært mye i bruk av styreleder. Her er avtaler og dokumenter lagret på en ryddig måte. Her kommer også inngående fakturaer for godkjenning (av 2 fra styret) og tilgang til regnskapet på en oversiktlig måte. «Styrerommet» benyttes også for planlegging/utsending og digital signering av styresakspapirene. Her ligger også E-post-klienten som alle i styret har tilgang til (nadderudhageby@styrerommet.no). Det er hensiktsmessig at henvendelser til styret sendes til denne adressen. Det som har kommet i mailer direkte til styreleder har i all hovedsak blitt videresendt hit, for å sikre åpenhet også innad i styret.

Vibbo er hovedkanalen styret benytter for informasjon til sameierne. Her legges protokoller fra styremøtene, og her publiseres nyhetssaker. De sameierne som ikke har lastet ned appen oppfordres til å gjøre dette. Gjennom appen kan sameierne få push-varsler når saker publiseres. På Vibbo finnes ulike «Temaer» som omhandler de vanligste kategoriene av spørsmål som kommer til styret.



Enkeltsaker er også publisert på vår Facebook-side og pr E-post til alle sameiere.

Aktive avtaler

Telenor
Bredbånd og kabel-TV .

Rentokil
6 rutinebesøk i løpet av året.

Forsikring
Gjensidige.

Jon Burum AS
Sommer- og vintervedlikehold

Enviropac
Renhold av avfallsløsning.

Nadderud, 15.03.2024

Sverre Nordby
På vegne av styret i Nadderud hageby

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Lie Nordby	Hosleveien 84
Styremedlem	Lene Kilsund Axelsen	Hosleveien 92
Styremedlem	Arne Borgersen	Øygardveien 109
Styremedlem	Thomas Rydgren	Øygardveien 53
Styremedlem	Tina Tofte Skaarud	Hosleveien 78

Valgkomiteen

Rikke Waaler Eckhoff	Hosleveien 66
Morten Bjørknes Nielsen	Øygardveien 57
Jo Christian Steigedal	Øygardveien 51

Kontaktinformasjon

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Nadderud Hageby Sameie
Sameiet består av 48 seksjoner.
Nadderud Hageby Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996429555, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
19 405

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

Nadderud Hageby Sameie 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 KPMG AS.

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.

Inntekter
Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr 1 893 037.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 720 937.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 228 623 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 1 238 850.

NADDERUD HAGEBY SAMEIE
ORG.NR. 996 429 555, KUNDENR. 8202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 818 980	1 674 988	2 129 000	2 087 000
Andre inntekter	3	74 057	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 893 037**	**1 674 988**	**2 129 000**	**2 087 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 233	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Andre honorarer	5	-48 500	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 100	-9 375	-11 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 223	-90 585	-95 000	-99 500
Konsulenthonorar		0	-10 870	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-195 359	-99 185	-177 000	-185 000
Forsikringer		-393 979	-336 573	-369 000	-417 000
Kommunale avgifter	8	-182 713	-177 219	-183 000	-183 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 390	-302 166	-322 000	-310 000
Andre driftskostnader	9	-351 440	-331 154	-359 500	-383 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 720 937**	**-1 465 521**	**-1 644 895**	**-1 704 395**
DRIFTSRESULTAT		**172 100**	**209 467**	**484 105**	**537 605**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	118 326	95 770	23 000	35 000
Finanskostnader	11	-61 803	-56 866	-382 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**56 523**	**38 904**	**-359 000**	**-25 000**
ÅRSRESULTAT		**228 623**	**248 371**	**125 105**	**357 605**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		228 623	248 370		

NADDERUD HAGEBY SAMEIE
ORG.NR. 996 429 555, KUNDENR. 8202

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	300	300
Langsiktige fordringer	13	837 899	1 088 084
SUM ANLEGGSMIDLER		**838 199**	**1 088 384**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 799	7 180
Forskuddsbetalte kostnader		79 370	82 012
Andre kortsiktige fordringer	14	23 975	101 215
Driftskonto OBOS-banken		503 300	863 017
Sparekonto OBOS-banken		840 042	56 508
SUM OMLØPSMIDLER		**1 458 486**	**1 109 933**
SUM EIENDELER		**2 296 685**	**2 198 317**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 239 151	1 010 527
SUM EGENKAPITAL		**1 239 151**	**1 010 527**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	837 899	1 088 084
SUM LANGSIKTIG GJELD		**837 899**	**1 088 084**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 684	7 106
Leverandørgjeld		203 320	80 496
Påløpte renter		5 097	4 422
Påløpte avdrag		7 535	7 667
Annen kortsiktig gjeld		0	14
SUM KORTSIKTIG GJELD		**219 636**	**99 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 296 685**	**2 198 317**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.03.2024
Styret i Nadderud Hageby Sameie

Sverre Lie Nordby /s/ Lene Kilsund Axelsen /s/ Tina Tofte Skaarud /s/

Thomas Rydgren /s/ Arne Borgersen /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

Felleskostnader	1 935 648
Avdrag lån 1	98 784
Renter lån 1	48 468
Forsikring	47 628
Sum	**2 130 528**
Overført reduksjon langsiktig fordring lik avdrag på lån	-311 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 818 980**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Takvask	68 008
Regnskapskorrigeringer	49
Nettinnbetalinger	6 000

SUM ANDRE INNTEKTER	**74 057**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 233
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 233**

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 95 000.
Det er også utbetalt lønn på kr 48 500 som andre honorar til han som utførte takvasken.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 100.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 723
Drift/vedlikehold elektro	-2 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 971
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 176
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 650
Egenandel forsikring	-6 689
Kostnader dugnader	-2 226
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-195 359**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-182 713
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-182 713**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 661
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 581
Snørydding	-145 350
Gressklipping	-145 625
Andre fremmede tjenester	-839
Andre kontorkostnader	-986
Telefon, annet	-162
Bank- og kortgebyr	-3 237
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-351 440**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 943
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 526
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	679
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 472
Andre renteinntekter	61 706
SUM FINANSINNTEKTER	**118 326**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-57 151
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-4 652
SUM FINANSKOSTNADER	**-61 803**

NOTE: 12
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kostpris.

NOTE: 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

DNB lån nr 1	837 899
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**837 899**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	23 975
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**23 975**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	1 171 657	
Nedbetalt i år	90 444	
		-837 899

Sparebanken Øst
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	940 259	
Nedbetalt i år	159 741	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-837 899**

Til årsmøtet i Nadderud Hageby Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nadderud Hageby Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Tilbud på leveranse av Altibox til Nadderud Hageby

08.03.2024

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men vil også ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilket TV-innhold de skal ha. Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov. Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap. Tilbudet gjelder for **48** boenheter med en avtaletid på **5** år.

Etablering fibernett	Pris kr 0,- *Inkludert montering av hjemmesentral (wifi-punkt), dekoder. (ordinær pris ca. Kr 12 500,- per boenhet)*
Altibox Flex M	Pris kr 529,- *per enhet, per måned. Inkl. 1 stk dekoder og wifi-punkt.*
Altibox Flex L	Pris kr 569,- *per enhet, per måned. Inkl. 1 stk dekoder og wifi-punkt.*

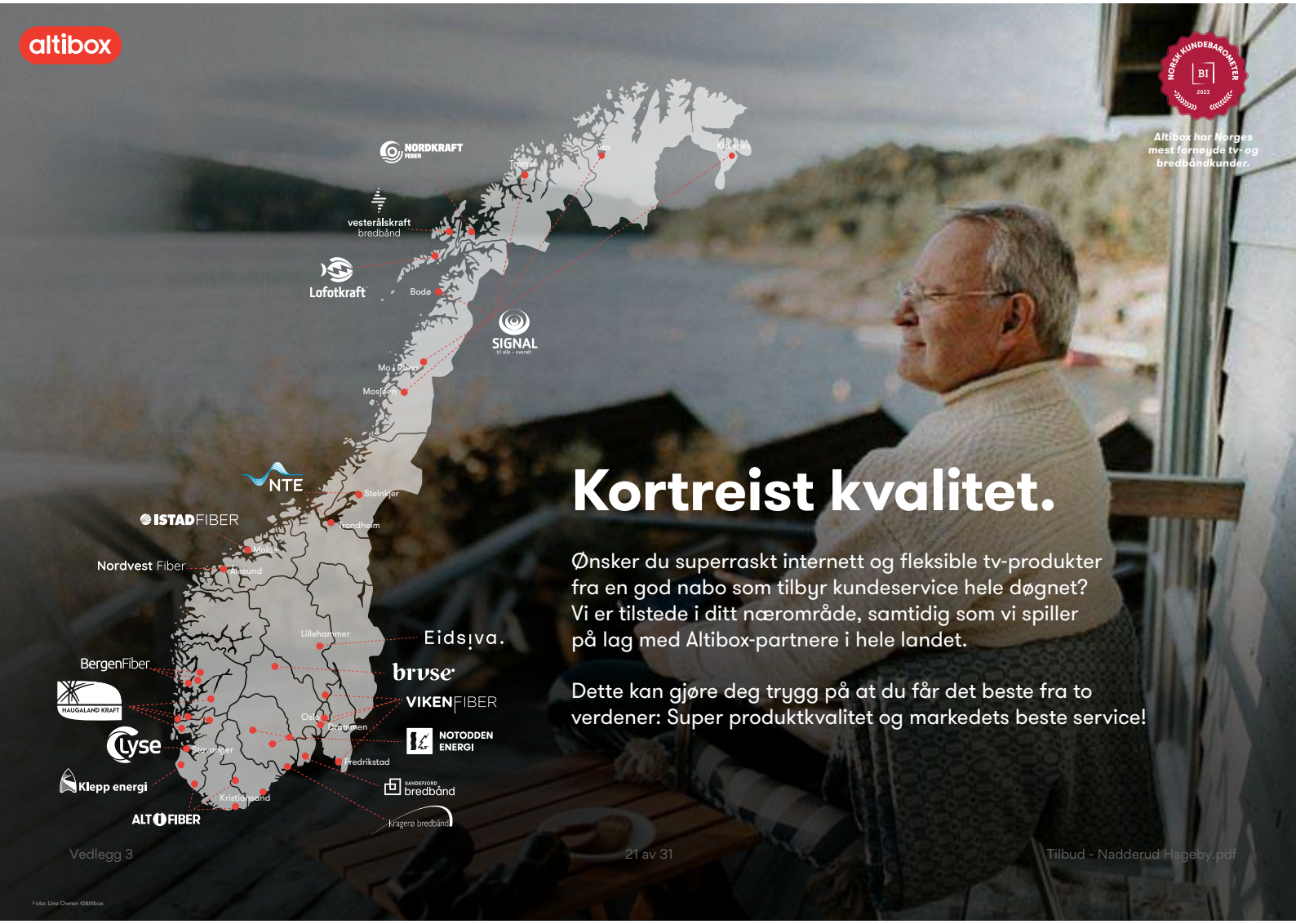
Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.
Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Eilev Bye
Salgsansvarlig Nybygg - Storkunde

Mobil: +47 90920107
Epost: eilev.bye@vifiber.no

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges.
Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.


altibox
NORSK KUNDEBAROMETER
BI
2023
Altibox har Norges mest fornøyde tv- og bredbåndkunder.
NORDKRAFT FIBER
vesterålskraft bredbånd
Lofotkraft
SIGNAL
NTE
ISTADFIBER
Nordvest Fiber
Eidsiva.
BergenFiber
HAUGALAND KRAFT
brvse
VIKENFIBER
Clyse
NOTODDEN ENERGI
Klepp energi
SANDEFJORD bredbånd
ALTIBOX FIBER
Kragerø bredbånd
Kortreist kvalitet.
Ønsker du superraskt internett og fleksible tv-produkter fra en god nabo som tilbyr kundeservice hele døgnet? Vi er tilstede i ditt nærområde, samtidig som vi spiller på lag med Altibox-partnere i hele landet.
Dette kan gjøre deg trygg på at du får det beste fra to verdener: Super produktkvalitet og markedets beste service!
Foto: Line Owren ©Altibox

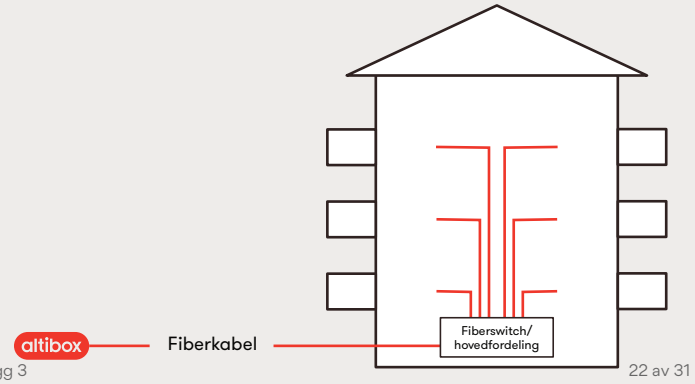
altibox

Altibox har Norges mest fornøyde tv- og bredbåndkunder.

På nett. Med lysets hastighet.*

Fra oss får dere fiberbredbånd susende rett inn i hver enkelt boenhet. Dette gjør at dere ikke behøver å dele nettkapasiteten med andre, sikrer superrask hastighet og overlegen stabilitet.

Fiberen vi leverer holder lysets hastighet og kapasiteten er nesten ubegrenset.
I dag leverer vi internetthastigheter på inntil 10 000 Mbps, og mens øvrige bredbånds-teknologier har nådd sin maks-kapasitet, vil fiberen leve langt inn i fremtiden.



Vi vil bygge fiber til alle boenhetene.

Og etter endt avtaletid overtar boligselskapet bruks-retten til fiberkablene. Det gir dere mulighet til å bytte leverandør, eller kombinere flere leverandører, uten å måtte trekke nye kabler. Invester i digital infrastruktur!

*altibox.no/nett

altibox



Full valgfrihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med de strømmetjenestene, sportspakkene og kanalene du selv ønsker ved bruk av et enkelt poengsystem. Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.

Inkludert i ditt tv-abonnement følger også med et utvalg faste kanaler du ikke bruker poeng på. Resten av innholdet på skjermen får du velge selv. Rett og slett fordi vi vil gi deg mest mulig verdi for pengene. Velg det du vil ha, og bytt inn og ut, dersom behovet ditt endrer seg.

Se noen av strømmetjenestene på høyre side, og skann QR-koden eller sjekk **altibox.no/innholdsoversikt** for fullstendig oversikt over både faste kanaler og innhold som kan velges inn eller kjøpes.

Strømmetjenester for poeng og kjøp

- NETFLIX — 50 poeng*
- viaplay — 50 poeng
- HBO max — 40 poeng
- FILM FAVORITTER — 15 poeng
- 2 Play — 10 poeng
- NORDISK FILM — 10 poeng
- TOONIX — 5 poeng
- BBC NORDIC — 5 poeng
- Love Nature — 3 poeng
- 2 poeng
- 2 poeng
- 1 poeng
- 1 poeng
- 0 poeng
- prime video — 65,- pr. md

Sportspakker for poeng og kjøp

- 2 Sport 1, 2 Sport 2 — 5 poeng
  TV 2 Sport
  TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2.
- EUROSPORT — 5 poeng
  Eurosport
  Eurosport 1 og Eurosport Norge
- sport — 40 poeng
  V sport
  V sport +, V sport 1, V sport 2, V sport 3 og V sport golf.
- sport series film — 399,- pr md
  V sport, series & film
  V sport Golf, V sport 1-3, V sport Live 1-5, V sport+, og fem V film- og serie- kanaler.
- premium — 679,- pr md
  V premium
  Premier League og V sport-kanalene.
- viaplay — 749,- pr md
  Viaplay Total
  Premier League og V sport-kanalene.
- viaplay — 399,- pr md
  Viaplay Medium
  V sport-kanalene, med unntak av Premier League.

*Krever tv-dekoderen Modell A. * | Prisene er gjeldene fra juni 2023.*

altibox



Se fullstendig oversikt på neste side.

Full frihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med det innholdet du selv ønsker, ved bruk av et enkelt poengsystem. Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.

altibox

Faste kanaler 0 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Zebra · TV 2 · N · MAX · FEM · Kanal 3

Strømmetjenester for poeng og kjøp

- 50 poeng* NETFLIX
- 50 poeng viaplay
- 40 poeng HBO max
- 15 poeng FILM FAVORITTER
- 10 poeng 2 Play
- 10 poeng NORDISK FILM
- 5 poeng TOONIX
- 5 poeng BBC NORDIC
- 3 poeng Love Nature
- 2 poeng Discovery+
- 2 poeng National Geographic
- 1 poeng Disney+
- 1 poeng Disney Junior
- 0 poeng GODT NORSK
- 65,- pr. md prime video

Sportspakker for poeng og kjøp

- 5 poeng — 2 Sport 1, 2 Sport 2 — **TV 2 Sport** TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2.
- 5 poeng — EUROSPORT — **Eurosport** Eurosport 1 og Eurosport Norge
- 40 poeng — sport — **V sport** V sport +, V sport 1, V sport 2, V sport 3 og V sport golf.
- 399,- pr md — sport series film — **V sport, series & film** V sport Golf, V sport 1-3, V sport Live 1-5, V sport+, og fem V film- og serie- kanaler.
- 679,- pr md — premium — **V premium** Premier League og V sport-kanalene.
- 749,- pr md — viaplay — **Viaplay Total** Premier League og V sport-kanalene.
- 399,- pr md — viaplay — **Viaplay Medium** V sport-kanalene, med unntak av Premier League.

*Krever tv-dekoderen Modell A. * | Prisene er gjeldene fra juni 2023.*

Valgfrie kanaler 1-3 poeng**

2 Livsstil · VOX · Disney Junior · Disney · National Geographic · Discovery · TLC · animal planet · Discovery Science · VOX tv · travel channel · TVL · BBC NORDIC · TV 3+ · BBC World News · RTL · TV 2 · TV 3 · Nelonen · Kanal 5 · Rai Uno · Das Erste HD · 3sat · CNBC · TV5 Monde · tve · 24h tve · Heim · Aljazeera · Aljazeera English · TVP Polonia · Fox · norway now · nick jr. · nickelodeon · nicktoons · MTV · club MTV · MTV Hits · MTV Live · MTV 80s · MTV 90s · MTV 00s · Natur & Kanal · DR 1 · DR 2 · SVT1 HD · SVT2 HD · History · History 2 · Nat Geo Wild · Extreme Sports · TV 4 · Discovery+ · National Geographic · History · Explore · TV 2 · MGM · Nautical Channel · myzen TV · Museum TV · ID · CNN · Kanal 10 · sport ultra HD · Sat.1 · mezzo · mezzo Live

**Noen av kanalene er forhåndsvalgt til alle kunder, men kan velges ut og inn i tv-pakka etter ønske og behov. NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.



altibox

Fellesavtale:

Altibox Flex M

Med **Altibox Flex M** kan beboer velge ett av disse alternativene:

- Internett **250/250 Mbps**
- Tv med **25 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **50 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto

- Internett **100/100 Mbps**
- Tv med **100 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **500 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto

- Internett **1000/1000 Mbps**
- Egen e-postkonto

Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel bredbånd og tv-pakke. Hver boenhet kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.

Foto: Line Owren ©Altibox

NORSK KUNDEBAROMETER BI 2023

Beboer kan for en tilleggskostnad heller velge:

Altibox L
199,- ekstra pr. md.

- Internett 500/500 Mbps

Dette får du inkludert:
- Tv med 50 poeng til f.eks. Netflix eller Viaplay, eller TV 2 Play Basis og HBO Max
- 500 timer opptak

Altibox XL
399,- ekstra pr. md.

- Internett 1000/1000 Mbps

Dette får du inkludert:
- Tv med 100 poeng til f.eks. Netflix og Viaplay
- 1000 timer opptak

Det er også mulig å oppgradere med:

Hjemmetelefon	fra 129,- pr. md.
10 poeng	25,- pr. md.
25 poeng	59,- pr. md.
50 poeng	99,- pr. md.
75 poeng	139,- pr. md.
100 poeng	179,- pr. md.
150 poeng	269,- pr. md.
200 poeng	349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer.



altibox

Fellesavtale:

Altibox Flex L

Med **Altibox Flex L** kan beboer velge ett av disse alternativene:

- Internett **500/500 Mbps**
- Tv med **50 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **500 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto

- Internett **100/100 Mbps**
- Tv med **100 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**
- **500 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto

- Internett **1000/1000 Mbps**
- Egen e-postkonto

Altibox Flex L er premium-pakken vår, tilpasset borettslag med ønske om best mulig bredbåndskapasitet, og størst fleksibilitet på underholdningspakken. Hver boenhet velger selv om de ønsker kun bredbånd, eller begge deler.

Foto: Line Owren ©Altibox

NORSK KUNDEBAROMETER BI 2023

Beboer kan for en tilleggskostnad heller velge:

Altibox XL
199,- ekstra pr. md.

- Internett 1000/1000 Mbps

Dette får du inkludert:
- Tv med 100 poeng til f.eks. Netflix og Viaplay
- 1000 timer opptak

Det er også mulig å oppgradere med:

Hjemmetelefon	fra 129,- pr. md.
10 poeng	25,- pr. md.
25 poeng	59,- pr. md.
50 poeng	99,- pr. md.
75 poeng	139,- pr. md.
100 poeng	179,- pr. md.
150 poeng	269,- pr. md.
200 poeng	349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer.

Tilleggsinformasjon fra Viken Fiber

(Dette basert på konkrete spørsmål fra styret som vi vet er av interesse.)

Montering/installasjon

Det vil bli gjort bli gjort individuelle vurderinger for samtlige boenheter, og vi vil forsøke å etterkomme ønsker så langt det lar seg gjøre, forutsatt at det ikke medfører mye ekstraarbeid/ekstra kostnad.

Jeg har snakket vår prosjektleder og montørfirma, og det vil være å foretrekke å komme inn på «stuesiden» av husene (gitt at beboer ønsker hjemmesentral/ruter+WiFi plassert slik som med dagens løsning).

Oppstart/prosess

Jeg har fått bekreftet fra vår prosjektleder at vi kan sette oppstartsdato til 1.10.2024.

Oppstartsdato er datoen avtalen formelt trer i kraft og fakturering starter. Det praktiske vil normalt være ferdigstilt 1-3 uker før oppstartsdato.

Det vil si, samtlige beboere er koblet opp og har aktive tjenester fra oss. Denne overlappende perioden blir det ikke fakturert for.

En gjennomsnittlig installasjon i bolig tar 30 minutter. Dersom det blir aktuelt med gjenbruk av eksiterende rør/føringsveier for coaxkablene for å blåse inn fiber, må beboerne regne med inntil 30 min nedetid ved overgangen. I noen tilfeller kan montør møte på utfordringer ved installasjon, men det er allikevel ytterst sjeldent at jobben strekker seg utover en time. Det er, med andre ord, svært liten nedetid og ingen dobbel betaling.

Planlegging/gjennomføring

Kort tid etter avtalen er inngått vil dere i styret bli kontaktet av vår prosjektleder. Dette for å legge en fremdriftsplan i samråd, bli enige om praktiske detaljer og etterspørre en beboerliste.

Beboerlisten bruker vi til å informere beboere om den nye avtalen og å gi beboer mulighet til velge ønsket pakke/oppgradere(lenke på SMS til beboer).

Montørene vil også bruke denne listen til å gjøre avtaler om installasjon i bolig direkte med beboer.

Tilleggsvalg, dekning

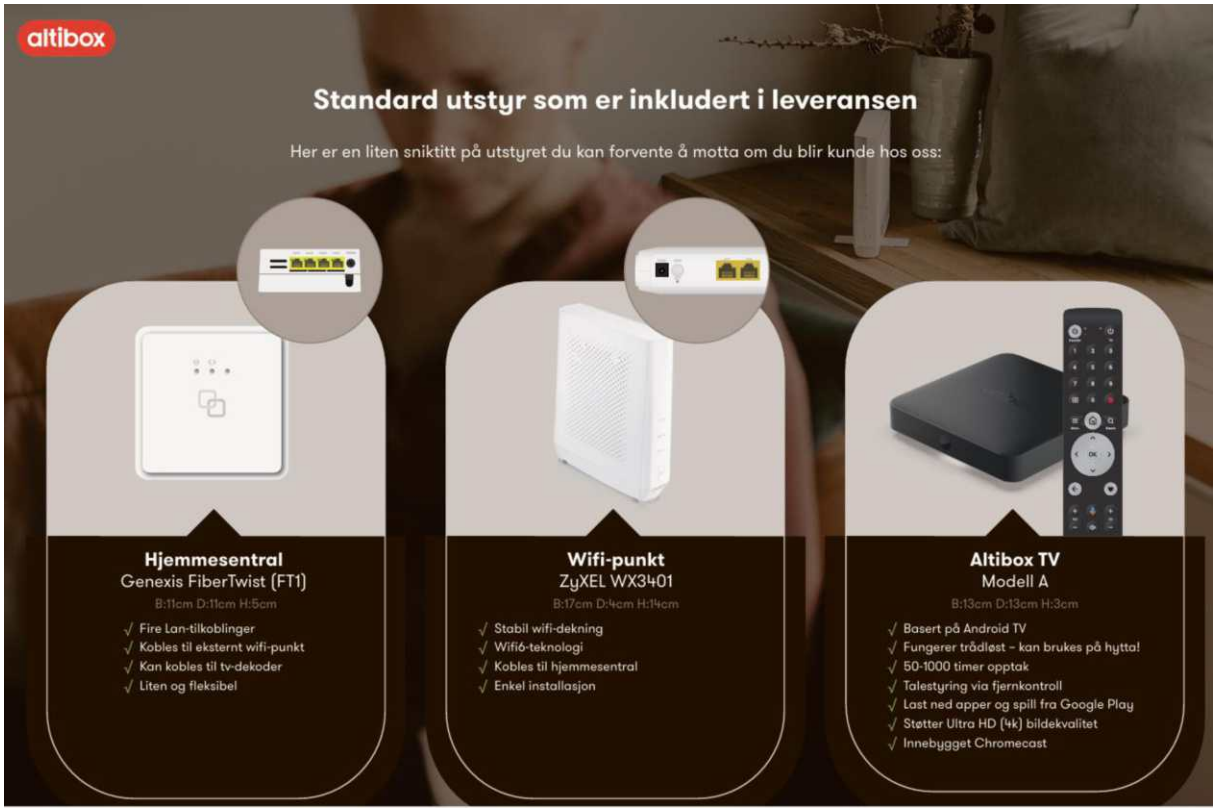
Som nevnt pr telefon, kan vi plassere hjemmesentral et annet sted enn der dagens utsyr er, men dette kan bety noe åpen kabling (ingen ekstra kostnad).

Dersom beboer kun ønsker ett WiFi-punkt (inkludert), og samme plassering som i dag, vil WiFi-dekningen bli nokså likt som med dagens løsning, sannsynligvis noe bedre.

Jeg vil anbefale å videreformidle denne informasjon til beboerne, slik at de kan ta en vurdering på ønsket plassering og eventuelle tilleggspunkter i egen bolig når vi kommer så langt.

Det er ikke sikkert dekning i alle rom og kroker er like viktig for alle, og det kan også være noen har eget utstyr de ønsker å bruke. Ved bruk av eget Wifi-utstyr kan vår hjemmesentral settes i bromodus/bridgemode. Alt av tredjepartsutstyr vil da fungere, f.eks. Google Wifi, TP-Link Deco.

For de som måtte ønske å benytte vår løsning, Altibox Wifi overalt, er prisen som nevnt 49,- pr. mnd pr. ekstra punkt. Dette kommer også med fornøydhetsgaranti, er man ikke fornøyd innen 60 dager får man pengene tilbake.


altibox
Standard utstyr som er inkludert i leveransen
Her er en liten sniktitt på utstyret du kan forvente å motta om du blir kunde hos oss:
Hjemmesentral
Genexis FiberTwist (FT1)
B:11cm D:11cm H:5cm
√ Fire Lan-tilkoblinger
√ Kobles til eksternt wifi-punkt
√ Kan kobles til tv-dekoder
√ Liten og fleksibel
Wifi-punkt
ZyXEL WX3401
B:17cm D:4cm H:14cm
√ Stabil wifi-dekning
√ Wifi6-teknologi
√ Kobles til hjemmesentral
√ Enkel installasjon
Altibox TV
Modell A
B:13cm D:13cm H:3cm
√ Basert på Android TV
√ Fungerer trådløst – kan brukes på hytta!
√ 50-1000 timer opptak
√ Talestyring via fjernkontroll
√ Last ned apper og spill fra Google Play
√ Støtter Ultra HD (4k) bildekvalitet
√ Innebygget Chromecast

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24
Selskapsnummer: 8202 **Selskapsnavn:** Nadderud Hageby Sameie

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: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Nadderud Hageby Sameie

Organisasjonsnummer: 996429555
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Bekkestua barneskole, Kuben (benytt hovedinngangen fra baksiden).

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om fristen til å melde inn saker til årsmøtet innen 1. mars ble publisert 23. januar.

Saksliste ble sendt ut 25. mars, inkludert regnskap, revisjonsberetning og styrets forslag til budsjett for 2024 (ihht Nadderud Hagebys vedtekter).

Godkjent

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste, med eventuelle fullmakter.

24 stemmeberettigede deltakere deltok i møtet (noen med flere representanter).

> **Forslag til vedtak:**
> Registrering av frammøtte, med eventuelle fullmakter godkjennes. Godkjent
> ✓ **Vedtatt.**

3. 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:**
> Sverre Nordby (styreleder)
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner

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.

Gro Brandsar og Karsten Skotte-Eriksen ble foreslått til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Tina Skaarud og Sverre Nordby. Som protokollvitner velges Gro Brandsar og Karsten Skotte-Eriksen.

✓ **Vedtatt.**

5. Styrets orientering 2023

Vedlagt ligger en oppsummering fra styrets arbeid det siste året.

Forslag til vedtak:
Styrets orientering godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Styret er godt tilfreds med et nytt år med en positivt driftsresultat. Etter diskusjoner på årsmøtet noen år tilbake, har det vært et mål for styret å bygge opp igjen en god buffer/arbeidskapital for Nadderud Hageby.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Ansvarsfrihet for styret

Etter sameiets vedtekter, skal ansvarsfrihet for styret behandles på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret gis ansvarsfrihet i henhold til vedtektene i Nadderud Hageby.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,- og fordeles etter styrets behandling av saken 4. mars 2024 (uendret fra fjoråret).

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-

✓ **Vedtatt.**

9. Budsjett 2024 og fastsettelse av felleskostnader

Styret behandlet forslag til budsjett i sitt møte 20. november 2023 og 4. mars 2024, dette basert på tilsendt forslag fra OBOS.

Budsjettforslaget tok utgangspunkt i kjente kostnader og prisstigning hvor estimater foreligger (kjente forhold og estimater som økning i forretningsførerhonoraret, forsikringspremie og kommunale avgifter).

OBOS' forslag til justering av felleskostnadene var 4% fra 01.01.2024.

Styret ønsker å holde fellesutgiftene på et moderat nivå, og har i arbeidet med budsjettet foreslått en økning på 4% gjeldende fra og med juli 2024.

Dette begrunnes med gode driftsresultater de siste årene, ingen planer for større investeringer og at eventuelt uforutsette kostnader kan dekkes opp av en brukbar likviditet.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjett og felleskostnader godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Større vedlikeholds-, reparasjons- og eiendomsarbeider

Jfr. Nadderud Hagebys vedtekter 5F skal årsmøtet behandle/godkjenne:

Igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.

-Kartlagte behov for utbedringer av våre sykkelboder utbedres i 2024.
-Installasjon av fiber blir et omfattende prosjekt dette året (gitt vedtak i årsmøtesak #11).
-Fukt i kjeller/vedlikehold av drensledning kan bli en større sak (informasjon ble gitt om pågående sak i møtet)

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fiber

På bakgrunn av ujevn kvalitet på bredbånd og TV-signaler over tid, har styret det siste året jobbet med et alternativ til Telenors tilbud til Nadderud Hageby.

Nadderud Hagebys sameiere fikk informasjon om prosessen (Vibbo, 7. august) og mange gode innspill kom inn og ble fulgt opp.

Styret besluttet i sitt styremøte 4. september å jobbe med en innstilling inn mot årsmøtet i 2024. Dette basert på mange ulike behov, samt at dette er en stor beslutning for sameiet.

Telenor har kommet med et tilbud om oppgradering av infrastrukturen fra coax til fiber, og vi har også mottatt et tilbud fra Viken fiber.

Styret har sammenlignet og forhandlet med de to leverandørene og har kommet fram til at tilbudet fra Viken fiber er det beste. Tilbudet fra begge forutsetter 5 års bindingstid. Det er ingen installasjonskostnader for sameiet.

Månedskostnaden pr bolig i tilbudene er 699,- fra Telenor og 529,- fra Viken fiber ("Altibox Flex M"). Sistnevnte har også et bedre og mer fleksibelt tilbud, inkludert at TV-pakken kan byttes ut med høyere hastighet/kapasitet på bredbåndet.

Det vi betaler med dagens løsning fra Telenor er 577,- pr bolig pr måned pr sameier.

Styret har også gjort en vurdering av tilbudet opp mot det å ikke gjøre noen endringer.

Det endelige tilbudet fra Viken Fiber er vedlagt sakspapirene, samt et tilleggsnotat knyttet til en del praktiske spørsmål. Ved inngåelse av avtalen rett i ettertid av årsmøtet er estimert ferdigstillelse av ny fiber 1. oktober 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet i Nadderud Hageby ønsker at styret inngår avtale med Viken fiber om installasjon av fiber ("Altibox Flex M") og at avtalen med Telenor avsluttes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen i Nadderud hageby sameie har siden årsmøtet i 2022 bestått av Rikke Eckhoff, Morten Ramdahl Nielsen og Jo Christian Lund-Steigedal.

Innstilling
Eventuelle udekkede roller/prosess avklares på årsmøtet.

Forslag til valgkomité: Morten Ramdahl Nielsen, Jo Christian Lund-Steigedal og Marianne Frøen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Nordby

Følgende stilte til valg:
Sverre Nordby

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Margrethe Bertsch
Arne Borgersen
Thomas Rydgren
Henrik Skarstein

Følgende stilte til valg:
Anne Margrethe Bertsch
Arne Borgersen
Thomas Rydgren
Henrik Skarstein

13. Informasjonssak: Forsikring

Styret har på oppfordring fra flere sameiere innhentet nye tilbud på vår forsikring.

Informasjon om prosessen, inkludert innhold i tilbudene som har kommet inn tas i møtet.

Valg av forsikringsselskap gjøres av nytt styre i etterkant av årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringen tas til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Informasjonssak: Kjøring på stikkveiene

Styret vil på årsmøtet orientere og innspill og erfaringer knyttet til biltrafikk, parkering og lading av elbiler. Dette basert på bomiljø, estetikk, trafikksikkerhet, el-sikkerhet og forsikringsdekning. Og henvisning til tidligere retningslinjer og prosesser (inkl "den grønne boka").

Styret vil oppfordre til å minimere bilkjøring på stikkveiene, og til at alle sameiere har tilgang til lading av el-biler i sin garasje. Eventuell lading av el-bil ved egen bolig må være i henhold til gjeldende regelverk; det er Ikke lov til å legge opp til permanent lading fra vanlig stikkontakt.

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringen tas til etterretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Informasjonssak: Årets dugnader

Forslag til containere 2024

25.-28. april: Hageavfall
2.-5. mai: Hageavfall
23.-26. mai: Restavfall
24.-28. oktober: Hageavfall
7.-10. november: Hageavfall

Forventninger til fellesdugnad og opplegg i denne forbindelse diskuteres i møtet.

Styret oppfordrer sterkt at alle rekkene tar en skikkelig opprydning i sykkelbodene i forbindelse med containeren for restavfall (23. - 26. mai).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet støtter de foreslåtte datoene, og at torsdag 2. mai settes av som dag for en fellesdugnad på ettermiddagen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Valg av revisor

PWC har revidert regnskapet på en tilfredsstillende måte det siste året.

> **Forslag til vedtak:**
> PWC foreslås til å revidere Nadderud Hagebys regnskap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:

Møteleder: ***Sverre Lie Nordby/s/***

Protokollvitne: Gro Brandsar /s/

Protokollvitne: Karsten Skotte-Eriksen/s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Sverre Lie Nordby	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Anne Margrethe Bertsch	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Arne Borgersen	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Thomas Rydgren	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Henrik Skarstein	Valgt for 2024-2025

Protokoll til årsmøte 2025 for NADDERUD HAGEBY SAMEIE

Organisasjonsnummer: 996429555
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Kuben på Bekkestua barneskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om fristen til å melde inn saker til årsmøtet innen 1. mars ble publisert på Vibbo 5. februar.

Saksliste ble sendt ut 24. mars, inkludert regnskap, revisjonsberetning og styrets forslag til budsjett for 2025 (ihht Nadderud Hagebys vedtekter).

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste, med eventuelle fullmakter.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
14 seksjoner deltok med 1 eller flere representanter, i tillegg til 1 med fullmakt. Totalt 15 stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

3. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Sverre Nordby (styreleder)

✓ **Vedtatt.**

4. Valg av en til å føre protokoll og 2 protokollvitner

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.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Sverre Nordby (styreleder). Som protokollvitner foreslås Karsten Skotte-Eriksen og Astrid Elisabeth Jørgensen.

✓ **Vedtatt.**

5. Styrets orientering 2024

Vedlagt ligger en oppsummering fra styrets arbeid det siste året.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Styrets orientering godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret er godt tilfreds med den økonomiske kontrollen dette året, og nivået på Nadderud Hagebys egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Ansvarsfrihet for styret

Etter sameiets vedtekter, skal ansvarsfrihet for styret behandles på årsmøtet.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Styret gis ansvarsfrihet i henhold til vedtektene i Nadderud Hageby.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,- og fordeles etter styrets behandling av saken 3. mars 2025. Rammene er uendret fra de siste 2 årene.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-

✓ **Vedtatt.**

9. Budsjett 2025 og fastsettelse av felleskostnader

Styret behandlet forslag til budsjett i sitt møte 18. november 2024 og 3. mars 2025, dette basert på tilsendt forslag fra OBOS.

Budsjettforslaget tok utgangspunkt i kjente kostnader og prisstigning hvor estimater foreligger (kjente forhold og estimater som økning i forretningsførerhonoraret, forsikringspremie og kommunale avgifter).

OBOS' forslag til justering av felleskostnadene var 4-5% fra 01.01.2025.

Vi har opparbeidet en god likviditet i Nadderud Hageby, og i dyrtiden vi står i, foreslås det ingen justering av fellesavgiftene i år.

Dette begrunnes med gode driftsresultater de siste årene, ingen planer for større investeringer og at eventuelt uforutsette kostnader kan dekkes opp av en brukbar likviditet.

Forslag til vedtak:
Budsjett og felleskostnader (uendret) godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

10. Større vedlikeholds-, reparasjons- og eiendomsarbeider

Jfr. Nadderud Hagebys vedtekter 5F skal årsmøtet behandle/godkjenne:

Igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.

Styrets innstilling
Utover løpende vedlikehold av sykkelbodene, ser ikke styret andre større kostnadskrevende prosjekter dette året.

Forslag til vedtak:
Godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av revisor

PWC har revidert Nadderud Hagebys regnskap de siste årene.

Styrets innstilling
Godkjent.

Forslag til vedtak:
PWC foreslås til å revidere Nadderud Hagebys regnskap.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Forslag til valgkomité: Morten Ramdahl Nielsen, Jo Christian Lund-Steigedal og Karsten Skotte-Eriksen.

Innstilling
Godkjent.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Nordby

Følgende stilte til valg:
Sverre Nordby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Margrete Bertsch
Bitte Therese Broch
Harris Khan
Henrik Skarstein

Følgende stilte til valg:
Anne Margrete Bertsch
Bitte Therese Broch
Harris Khan
Henrik Skarstein

13. Informasjonssak: Trafikk og parkering

Styret har over tid registrert en økende grad av bilkjøring på stikkveier der dette er mulig, men også i viss grad parkering på egen grunn foran inngangsdør. Det har også vært observert biler/varebiler med stor hastighet på stikkveier og elbiler som har ladet med strøm fra egen bolig. Styret mener dette utfordrer viktige forhold som bomiljø/bokvalitet, trafikksikkerhet og brannrisiko.

Basert på eldre retningslinjer/regler ønsker styret å ha en diskusjon og klargjøring av hva vi ønsker at Nadderud Hageby skal være framover.

Det har tidligere vært en uskreven holdning og praksis i sameiet at bilkjøring på opparbeidede stikkveier kun skal være i forbindelse med av- og pålessing av varer og annen nyttetransport til og fra bolig. Nadderud Hageby er en grønn lunge og et flott boområde der mange beboere har valgt dette bostedet på grunn av de «grønne» kvalitetene og gode oppvekstsvilkår der barna i stor grad har kunnet løpe rundt uten risiko for biltrafikk.

Rent juridisk kan ikke sameiet nekte parkering på egen tomt, men styrets klare holdning er at denne praksisen ikke er ønskelig og at bilkjøring på stikkveier kun skal være ifm nyttetrafikk (av- og pålessing).

Vedlagt sakspapirene er oversiktskart fra Vibbo over Nadderud Hagebys parkeringsmuligheter (49 garasjeplasser og 48 utvendige plasser).

Styrets innstilling
Godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> Det henstilles om at bilkjøring på sameiets stikkveier (inn til boligene) og parkering foran inngangsparti på egen tomt kun skjer i forbindelse med av- og pålessing. Videre henstilles det om at lading av el-biler skjer i garasjene. Uansett hvor lading skjer skal dette gjøres forskriftsmessig. Det er svært viktig at parkering i Nadderud Hageby ikke sperrer tilgang for utrykningskjøretøy, herunder alle stikkveier.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Informasjonssak: Dugnader

Etter gjennomgang av sykkelbodene det siste året, ser styret et behov for en skikkelig opprydding. Dette er også påpekt fra Anticimex' bygningssjekk og fra elektriker som har snublet seg gjennom sitt arbeid.

Styret ønsker også en oversikt over status på behov for nødvendig vedlikehold for å kunne utføre dette i 2025. Her har vi lagt lista "lavt" hva standard angår; tett tak, fungerende lys og elektrisk anlegg, samt dører som kan låses.

Det er mye som lagres i sykkelbodene som trolig kan kastes, eller lagres andre steder. Sannsynligvis står det også igjen eiendeler fra tidligere eiere.

Styret ønsker at hver rekke tar felles "eierskap" både for hva som skal lagres her, en eventuell oppdeling av plass og ikke minst ansvar for oppryddingen.

Styrets forslag til prosess:
-Sykkelbod-aksjonen settes til torsdag 24. april kl. 1800.

-Alle beboere deltar/tar ansvar for sine eiendeler i sykkelbodene, enten ved å delta på sykkelbod-aksjonen, eller ved å merke sine eiendeler tydelig i forkant.

-En ansvarlig på hver rekke leder aksjonen, og rapporterer til styret (eventuelle) behov for rehabilitering/vedlikehold i etterkant.

-Alt som er i sykkelbodene tas ut, før bodene ryddes/kostes/vaskes

-Alt som ikke settes tilbake i boden kastes i container for restavfall eller gis bort til andre (evt legges ut på finn.no)

Vårdugnad: Fellesdugnad foreslås torsdag 8. mai kl. 1800. Tidspunkt for container for privat hageavfall avgjøres i møtet.

Høstdugnad: Det foreslås at det ikke gjennomføres en fellesdugnad på høsten, men at sameiet bestiller en container for privat hageavfall fra torsdag 6. november.

Styrets innstilling
Godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret bestiller container for restavfall torsdag 24. april, for en "Sykkelbod-dugnad" fra kl. 1800. Ansvarlige for rekkene: Morten (R1), Karsten (R2), Henrik (R4), Brad (R5), Sverre (R7), Rikke (R8). Sverre følger opp R3 og R6 for ansvarspersoner. Ved plass i containeren etter aksjonen, kan beboerne kaste privat avfall. 2.

Fellesdugnaden på våren settes til torsdag 8. mai kl 1800. Container for privat hageavfall bestilles i tillegg fra torsdag 24. april. 3. Det blir ingen felles høst-dugnad, men det bestilles container for hageavfall torsdag 6. november.

✓ Vedtatt.

Protokollen signeres av:

Møteleder: ***Sverre Lie Nordby /s/***

Protokollvitne: Karsten Skotte-Eriksen /s/

Protokollvitne: Astrid Elisabeth Jørgensen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Sverre Lie Nordby	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Anne Margrethe Bertsch	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Henrik Skarstein	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Bitte Therese Broch	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Harris Khan	Valgt for 2025-2027

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543719282

Dokument

8202 - Nadderud Hageby Sameie - protokoll 07.04.2025 -
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-04-08 13:27:53 CEST (+0200) av Robin Horgheim (RH)
Ferdigstilt den 2025-04-09 19:37:10 CEST (+0200)

Initiativtaker

Robin Horgheim (RH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
robin.horgheim@obos.no
+4793291821

Underskriverne

Sverre Lie Nordby (SLN)
Møteleder
sverre@ohil.no
+4790555934
Signert 2025-04-08 13:49:04 CEST (+0200)

Karsten Skotte-Eriksen (KS)
Protokollvitne
karstense@gmail.com
+4748235838
Signert 2025-04-09 19:37:10 CEST (+0200)

Astrid Elisabeth Jørgensen (AEJ)
Protokollvitne
astrid.elisabeth.joergensen@gmail.com
+4741299567
Signert 2025-04-08 18:49:11 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Utskriftsdato: 02.05.2025

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.**	19	**Bruksnr.**	1182	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øygardveien 101, 1357 BEKKESTUA								

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	5 411,27 kr
Feiing	255,00 kr
Vann	4 370,69 kr
Sum	**10 036,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter areal	111 m2	45,26 kr	1/1	0 %	5 024,14 kr	1 256,03 kr
Avløp etter areal	111 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 871,90 kr	1 467,98 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	32,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	65,76 kr
				Sum	**11 288,04 kr**	**2 822,02 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.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	1182	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øygardveien 101, 1357 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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** 308 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

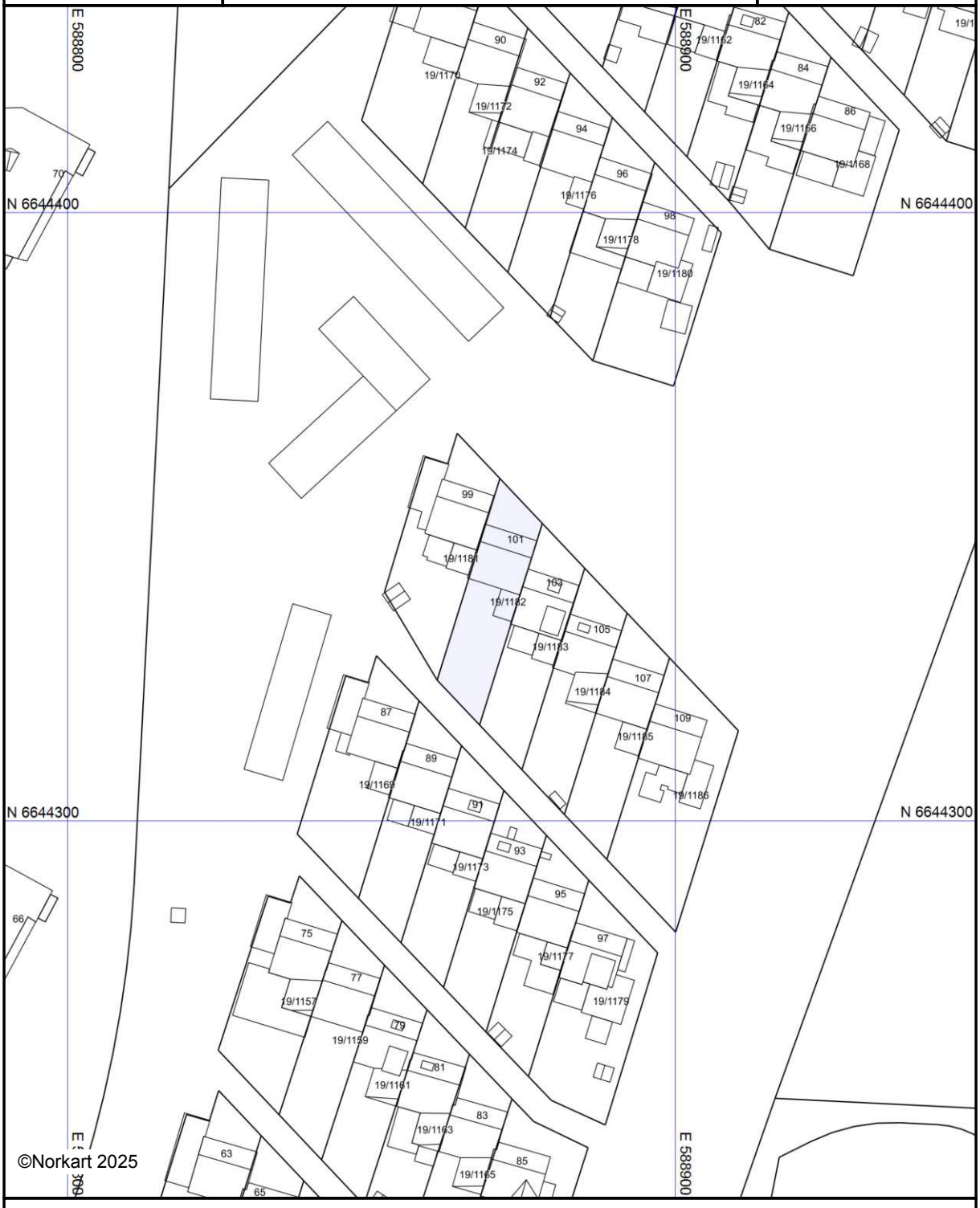
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/1182
Adresse: Øygardveien 101
Utskriftsdato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

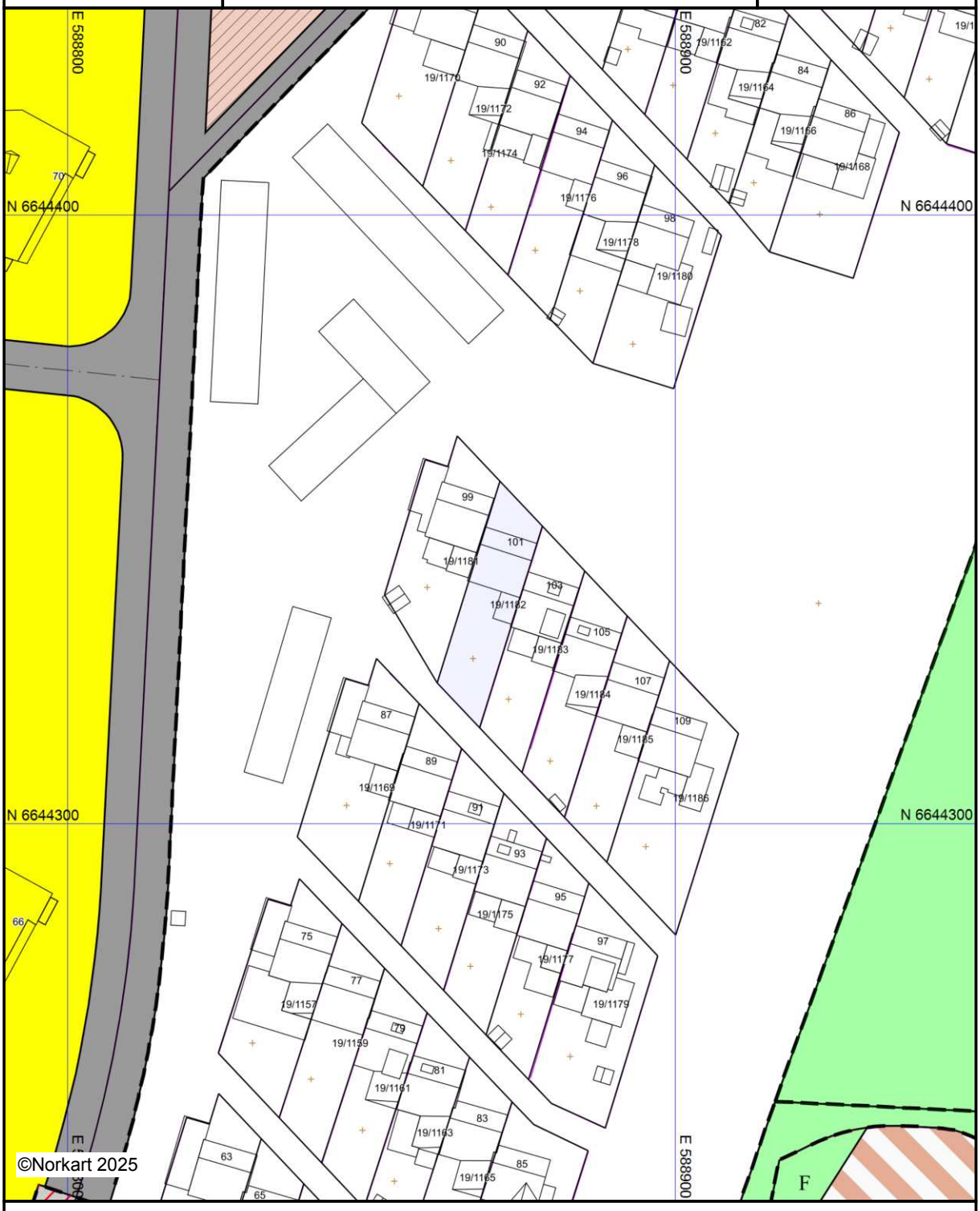
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/1182
Adresse: Øygardveien 101
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000

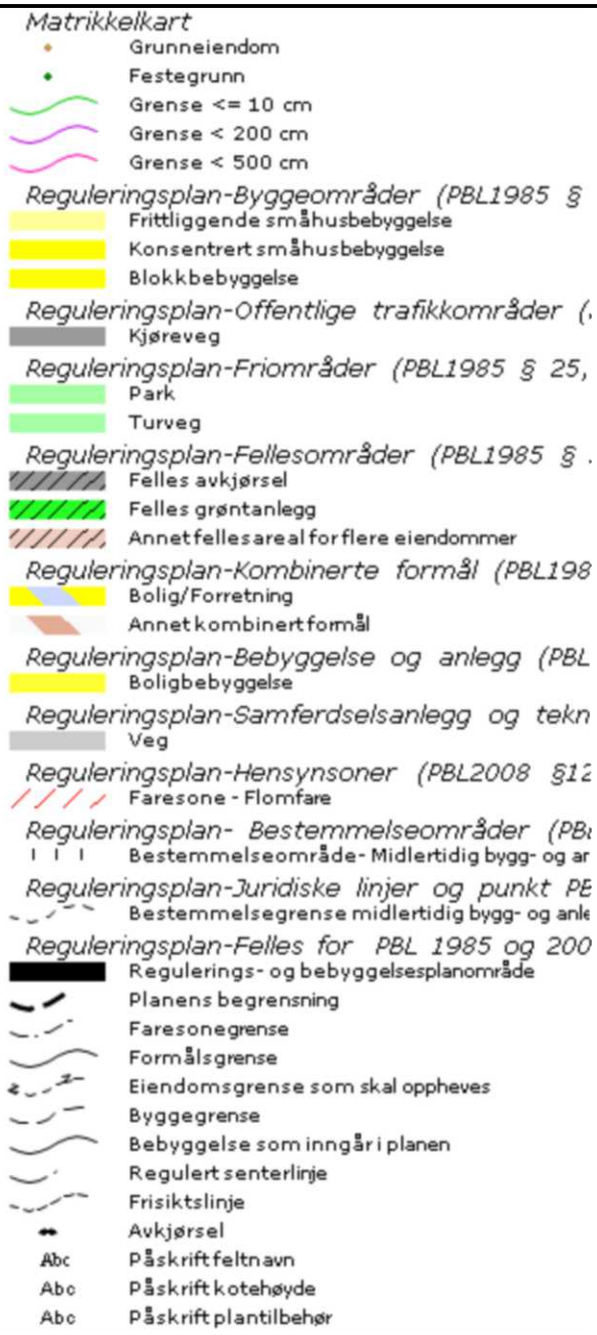
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



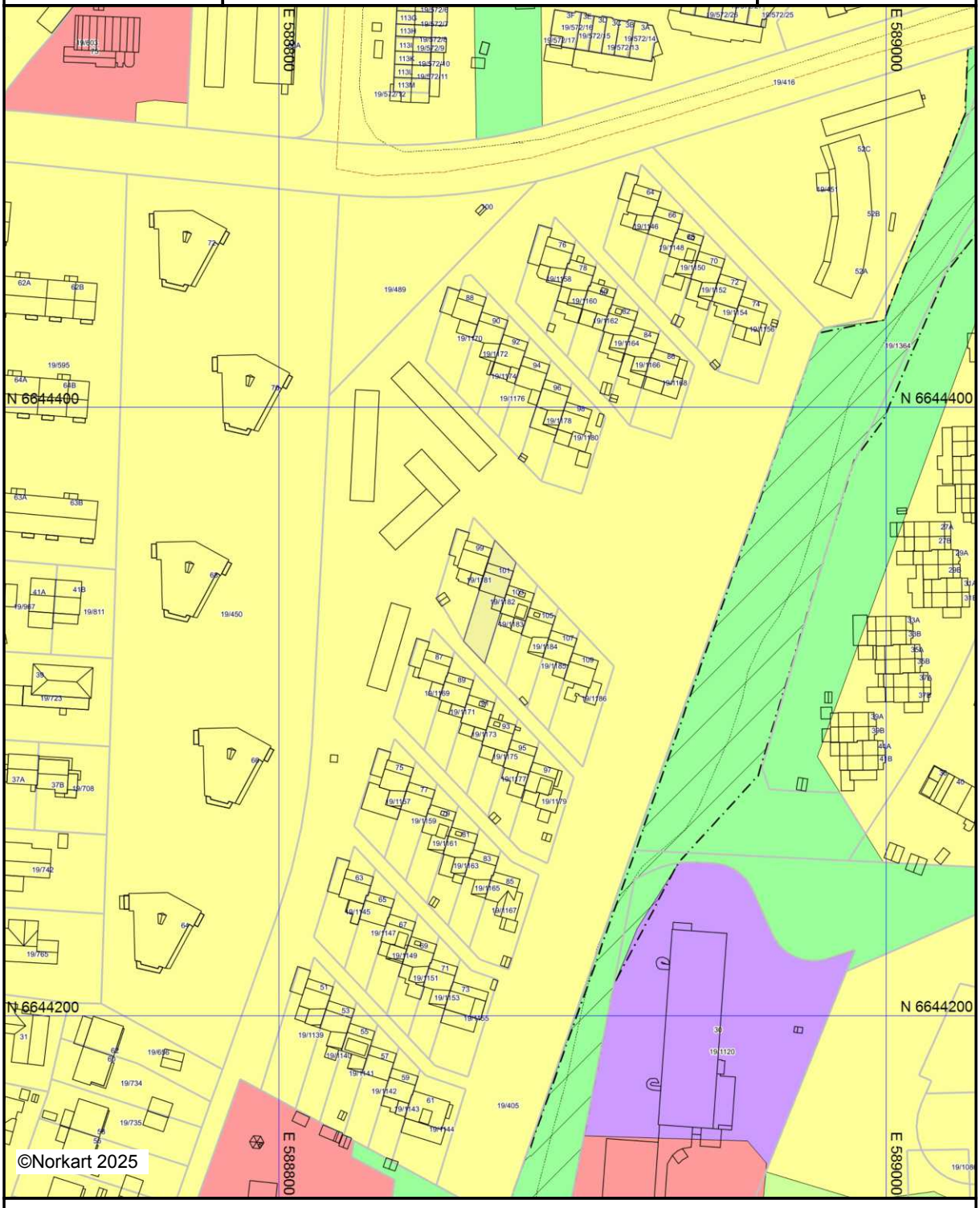
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/1182
Adresse: Øygardveien 101
Utskriftsdato: 02.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/1182
Adresse: Øygardveien 101
Utskriftsdato: 02.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

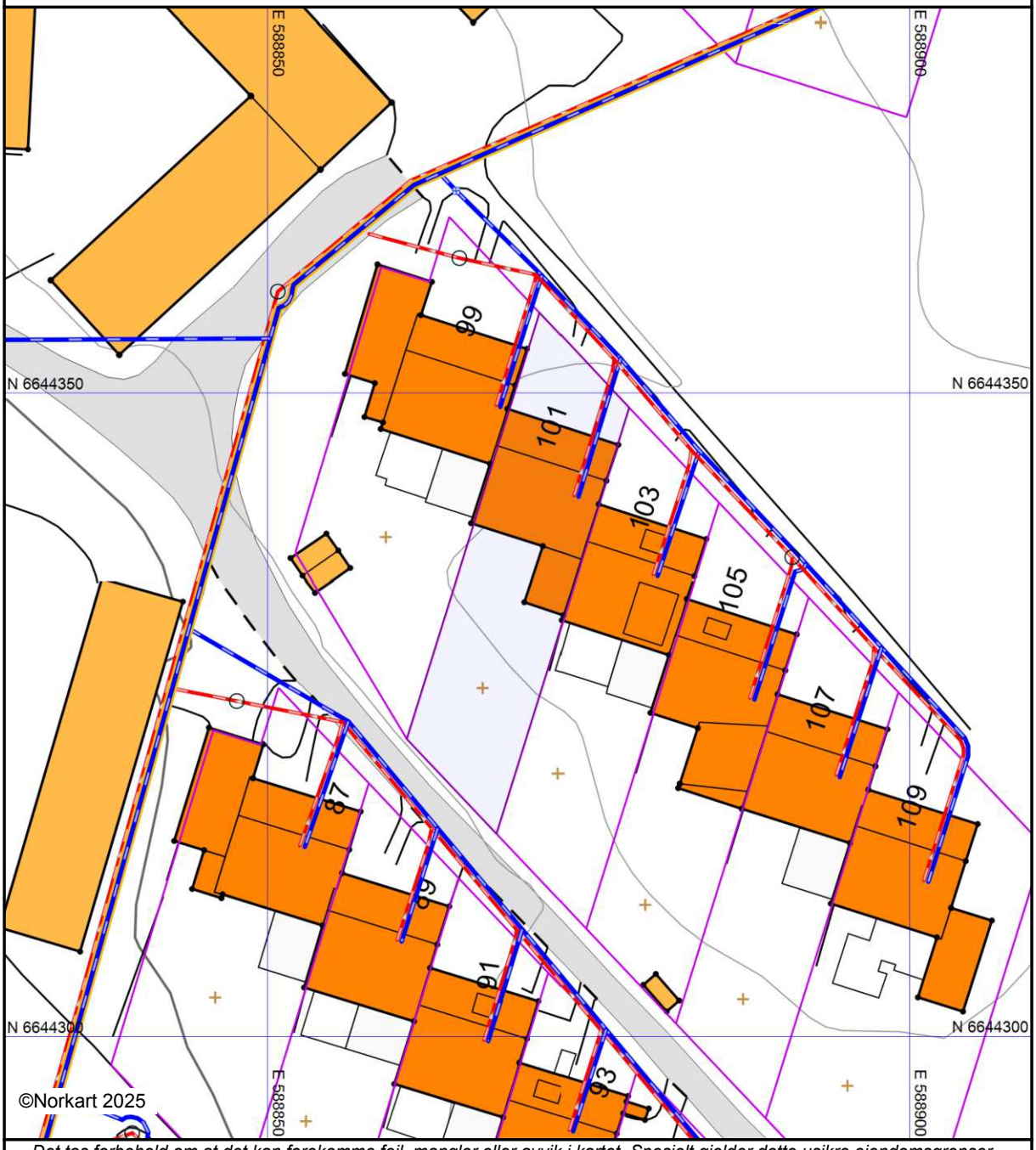
Eiendom: 19/1182
Adresse: Øygardveien 101
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:500

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.



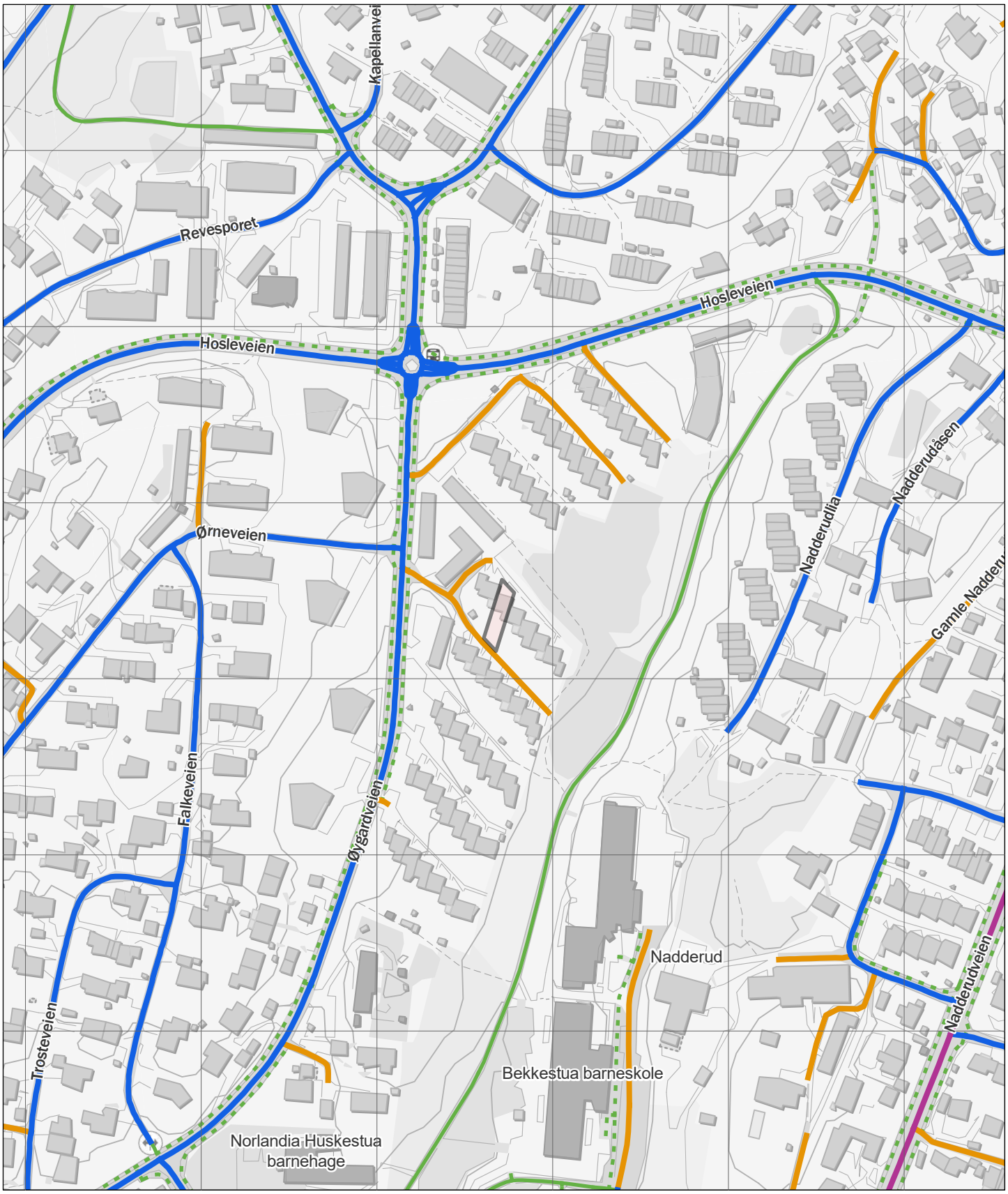
©Norkart 2025

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.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/1182/0/0
Adresse: Øygardveien 101, 1357 BEKKESTUA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/05/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**1182**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Øygardveien 101, 1357 BEKKESTUA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
49/696	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
82/709	Innsetting av vindu	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
09/47788	Stålskorstein	☒	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:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **09/47788**
J.post ID: 10/24720

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	09.02.2010	333/10

Adresse - Tiltak: Øygardveien 101 - stålskorstein
Gnr/Bnr: 19/1182
Tiltakshaver: Eli Berge
Ansvarlig søker: Pewi AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	**Saksdokid:**
Anmodning om ferdigattest	854207
Kontrollerklæring PEWI AS	854211

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Reite Bang
saksbehandler

15. febr. 1951

696-49.

OF/RA.

Bratland og Hasselknippa,
Jar.

Gnr, 19, bnr. 5, blokk nr. 1, hus nr. 1, Nadderud.

På anmodning medd les herved innflytningstillatelse i vaningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

Øygardveien 101

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Oslo International School (1-10 kl... 415 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	8 min 0.4 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	8 min
Oslo International School 90 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	3 min 0.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min 3.5 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.2 km

BARNEHAGER

Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5... 38 barn	4 min 0.4 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	6 min 0.6 km
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år... 156 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	5 min
Spar Nadderud	13 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

Bekkestua Senter	19 min
Apotek 1 Hosle	16 min
Bekkestua Vinmonopol	19 min

SPORT

Rytterfaret balløkke	7 min
Bekkestua idrettsanlegg	7 min
SATS Bekkestua Stasjon	18 min
GYM Bekkestua	18 min

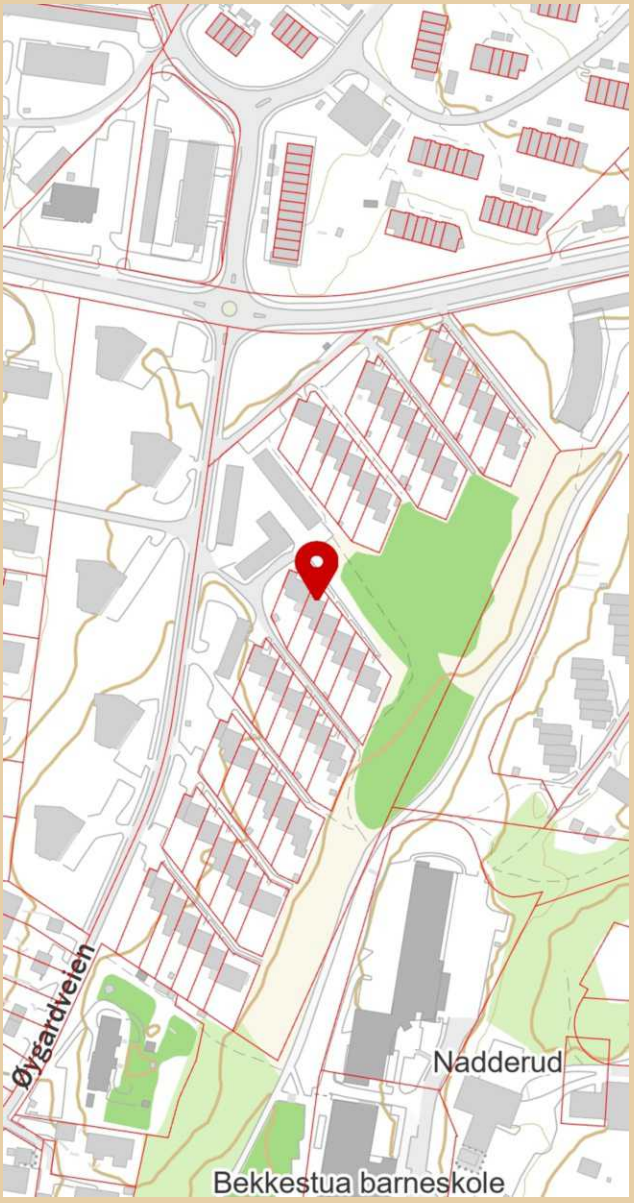
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øygardveien 101, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 1182, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250210

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

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

E-post: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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