PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ØYGARDVEIEN 80A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4 roms leilighet med balkong
Øygardveien 80A , 1357 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 602, snr. 2
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 21.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22490-25064 **Referansenummer:** RW1014

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet med en gjennomgående normal standard.
Utgang fra stue til vestvendt balkpong.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer og vannbåren gulvvarme tilknyttet sentralvarme, samt ildsted.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom fra 2009.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

IKEA kjøkken fra 2016.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det medfølger en bod i kjeller.
Parkering i garasjerekke.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4 roms leilighet med balkong

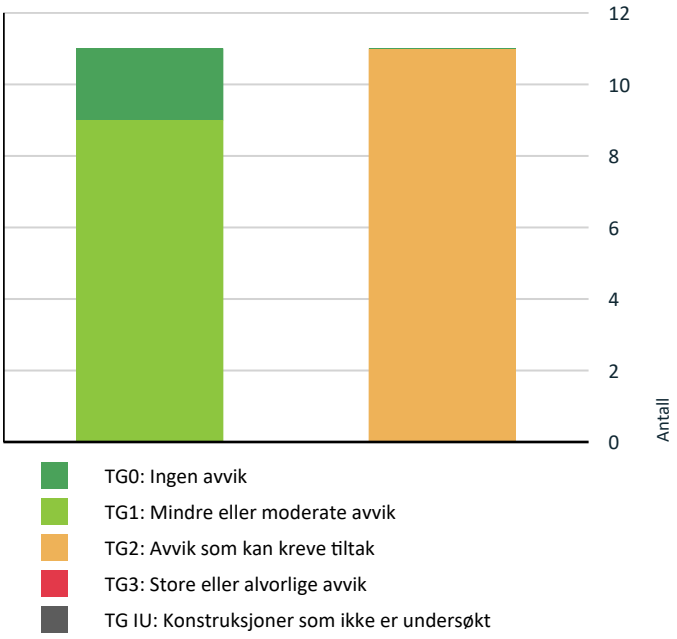
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dør fra entre til kjøkken er blendet igjen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

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

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

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.@ I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

4 roms leilighet med balkong

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer ved siden av balkongdør.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Eldre Parkett.	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

4 ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer ved siden av balkongdør.

Vinduer med trerammer av eldre dato.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tiltak.
Utskifting av vinduer til mer moderne vinduer.

Konsekvens:
Redusert varmetap, bedre energieffektivitet, økt innekomfort og lavere oppvarmingskostnader. Kan også gi forbedret lydisolasjon og mindre trekk.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Tilstandsrapport

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

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

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

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

–

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Lakkert tredør med kikkehull.

–

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

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

–

Det påpekes at entredør subber noe i terskel.
Ellers ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

–

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.
Rekkverk i betong med blomsterkasse oppå.
Rekkverkshøyde målt til ca. 85 cm.
Veggmontert stikkontakt.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist avflasset maling i himling på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Tiltak:
Skrape bort løs maling og påføre ny maling på muren.

Konsekvens:
Eksponert mur trekker vann. Vann i muren kan fryse og føre til avskalling og sprekkdannelser.



Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1965 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Laminat på kjøkken.
1-stavs parkett på 2 soverom ved entre.
Ellers eldre parkett (firkant mønster).

Gulvvarme (kabler) på bad.
Ellers vannbåren gulvvarme i resterende rom.

–

Vegger:

Tilstandsrapport

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Eldre Parkett.

Eldre parkett i firkant mønster i entre, stue og soverom med inngang fra stue.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at nevnte gulvflater har hakk og riper samt tørsprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Reparere, pusse ned og overflatebehandle gulvet, eller legge nytt.

Konsekvens:
Forbedret estetikk, økt levetid og enklere renhold. Reduserer risiko for skader og ujevnheter som kan føre til snublefare og videre slitasje.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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

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

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

TG 1 Innvendige dører

Eldre glatte, malt innerdører.
Glassdør mellom entre og stue.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Entre - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.
Lille soverom - Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter.
Hoved soverom - Garderobeskap med speil og profilerte fronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2009.

–

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk

Tilstandsrapport

Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Det opplyses om sølvkre ved enkelte anledninger.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekt flis ved vindu og ved dusjdøren feste skinne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

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

–

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tiltak.
Utskifting av baderomsinnredning.

Konsekvens.
Svelt område på baderomsinnredningen kan spre seg og forårsake videre skader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkken fra 2016.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller
omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann.

–

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket og forholdene vurderes derfor å være av estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere ved individuelle preferanser.
Eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

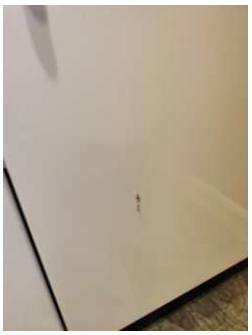
Tilstandsrapport

Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

KJØKKEN KRAN LEKKER , SKAL FIKSES AV EIER.!!!!



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på kjøkkenventilatorer koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg fra renoveringsårene, 2009.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg mellom bad og kjøkken.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

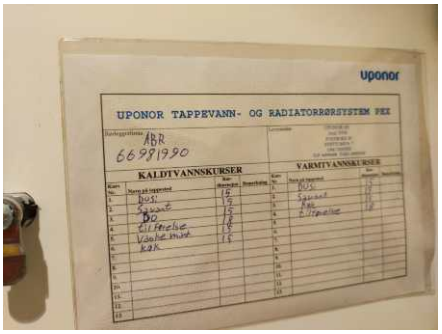
Interne stoppekraner er lokalisert i luke ved siden av toalett på badet.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

–

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Felles varmtvann.
Felles vannbåren gulvvarme, rørskap i kjeller.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
3. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

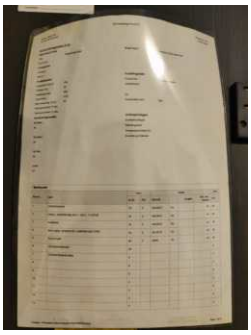
Inntak og sikringsskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

   Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
   Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

   På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
   Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for trygger bolighandel.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Tilstandsrapport

Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

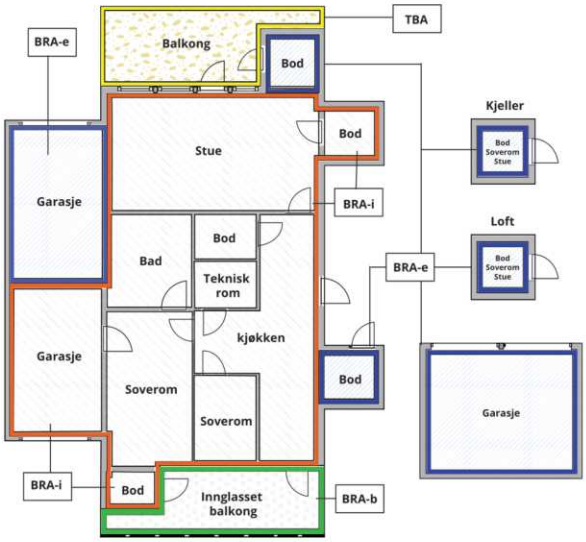
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4 roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	115			115	9
Kjeller		6		6	
SUM	**115**	**6**			**9**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entre, 3 soverom, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9,2 m².

Garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 13.9 m².
Bod i kjeller målt til ca.5,7 m², merket med nr. 206.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dør fra entre til kjøkken er blendet igjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
Montering av stikkontakter. Utført av Elektro-Sivert Installasjon AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4 roms leilighet med balkong	115	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Mats Nygård	Takstingeniør
	Frederick August Bjørne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	602		2	3714.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Øygardveien 80A

Hjemmelshaver
Nadderudjordet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NADDERUDJORDET BORETTSLAG	952951432		OBF	Bjørne Frederick August, Mikkelrud Oda Oppsato

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1	100	285 000	38 546	*31.12.2024*	200 574	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5.262,- pr. måned (kr. 63 144,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Det er 3 stk felles EL-bil ladere som beboere disponerer, dette koster 100 kr i måneden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3295147-2.2			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RW1014

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250547

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frederick Bjørne	Oda Oppsato Mikkelrud

Gateadresse
Øygardveien 80A

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1 Hallingdal/Valdres

Polise/avtalenr.: 31032509

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250547

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tillknyttet et frittstående garasjeanlegg bak blokka

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt ny terrassebord på veranda.

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

Document reference: 7250547

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250547

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: 7250547

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frederick Bjørne	48c225ae78380a6aa2b61 a6f3b659dc3c0f995fd	05.12.2025 11:34:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Mikkelrud	6b3339205e4e3d7157d0 bdd55daa4746894a796d	05.12.2025 11:35:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250547

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Øygardveien 80A

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	10 min 0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	10 min
Oslo International School 90 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.9 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 3.7 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.1 km

BARNEHAGER

Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5... 38 barn	6 min 0.5 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	8 min 0.7 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 71 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nadderud	0 min
Joker Hosle	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	21 min
Apotek 1 Hosle	13 min
Bekkestua Vinmonopol	21 min

SPORT

Rytterfaret balløkke	3 min
Hosle idrettsanlegg	9 min
Galla Trening	21 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min

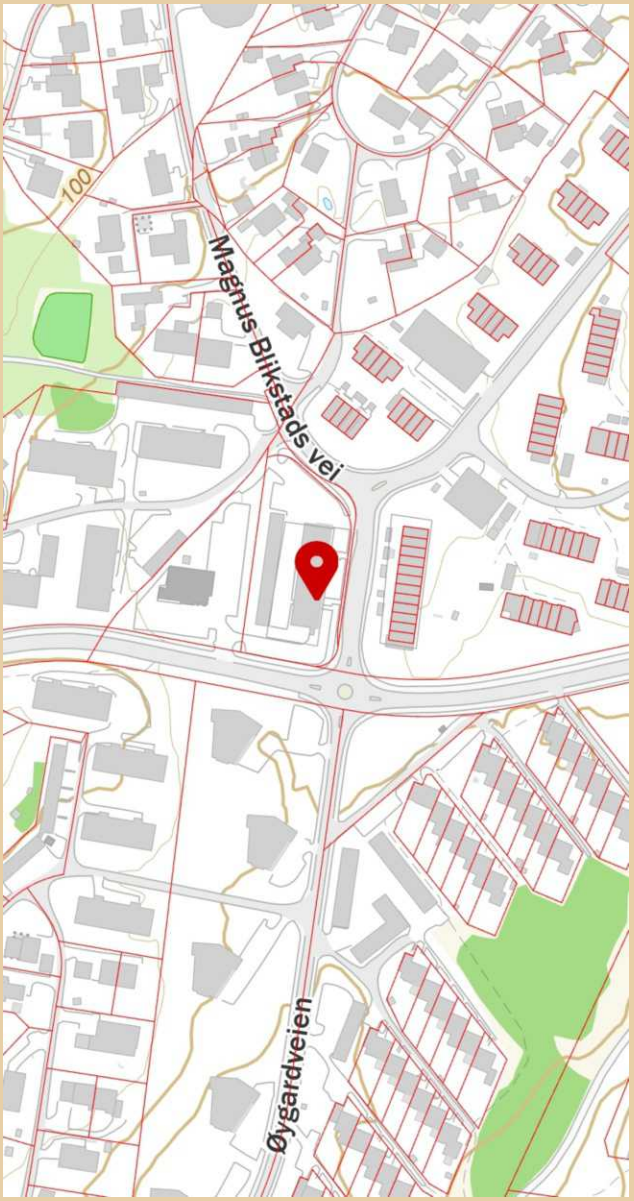
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse	
Øygardveien 80A, 1357 BEKKESTUA	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244339**
Byggeår **1965**	Bygningsnummer **6700098**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **602**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	**Leilighet**
Bruksareal **115 m²**	Oppvarmet bruksareal **115 m²**
Ventilasjonstype **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **152 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **152 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Øygardveien 80A, 1357 BEKKESTUA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
1. desember 2025	222/1/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251824	**7250547**

Privatmegleren Bærum AS
987234539
Postboks 6559
7439 TRONDHEIM

E- post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no
Tlf/Mobil: +47 97 12 31 61

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Nadderudjordet Borettslag**
ANDELSSNUMMER:	**1**
EIER(E):	**Frederick August Bjørne**
	Oda Mikkelrud

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3 394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag		**Vår ref.:**	222/1	**Fødselsdato eier:**	16.07.1992
Øygardveien 80 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	13.07.1992
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Frederick August Bjørne, Oda Mikkelrud		
Organisasjonsnr:	952 951 432	**Andelsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 262**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 242
	Felleskostnader	2 510
	Kabel-TV og Bredbånd	609
	Tillegg varme/strøm	901

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 262**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 185
	Felleskostnader	2 567
	Kabel-TV og Bredbånd	609
	Tillegg varme/strøm	901

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	197 912	Gjeld siste årsoppg.:	200 574
Klient ajourf. lån:	2 272 535,35	Klient gj. s. årsoppg.:	2 303 105

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362950388, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.12.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 01.12.2025: 2 272 535

Andel av saldo: 197 913

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.06.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Niclas Bojarv
Adresse:	Øygardveien 80 B
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	2bojarv@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 01.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	200 574	Andre inntekter:	7 238
Annen formue:	38 546	Utgifter:	11 677		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	285 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964
Gårds/bruksnr:	19/602
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

Forsikringsskade meldes via styret

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag	**Vår ref.:**	222/1	**Fødselsdato eier:**	16.07.1992
Øygardveien 80 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	13.07.1992
1357 BEKKESTUA	**Eiere:**	Frederick August Bjørne, Oda Mikkelrud		

Organisasjonsnr: 952 951 432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	222-001	P-rom	136

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

FORSIKRING
Hovedpolise:3295147-2.2 - Protector Forsikring ASA

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

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

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

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

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

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

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med NorHygiene.

Boligopplysninger:

Nadderudjordet Borettslag	**Vår ref.:**	222/1	**Fødselsdato eier:**	16.07.1992
Øygardveien 80 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	13.07.1992
1357 BEKKESTUA	**Eiere:**	Frederick August Bjørne, Oda Mikkelrud		

Organisasjonsnr: 952 951 432

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Kfr. pkt. 7 i Borettslagets ordensregler.

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

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

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØYGARDVEIEN 80

Senest revidert 12. mai 2005

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nadderudjordet Borettslag
Øygardveien 80 A
N-1340 Bekkestua

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

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon, inndriving og fordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

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

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

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

Den innkalles med minst 3 dagers skriftlig varsel.

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal minst disse sakene behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

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

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

6.13 Borettslagets forhold til Sameiet Øygardveien 80 (sameiet)

Borettslagets to representanter i sameiets styre velges slik:

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

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

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

6.14 Garasjeanlegg

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

7.4 Borettsloven

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

Vedtekter og ordensregler for seksjon 3: GARASJEANLEGG i Sameiet ØYGARDVEIEN 80

1. Seksjon 3**: Garasjeanlegg** i Sameiet ØYGARDVEIEN 80, eies av Borettslaget ØYGARDVEIEN 80. Garasjeanlegget består av et garasjebygg og et asfaltert areal for inn- og utkjøring i garasjene, samt midlertidig (gjeste-)parkering, på tomten vest for det kombinerte bolig- og forretningsbygget Øygardveien 80. Garasjebygget har 20 garasjeplasser på rekke, delt med skillevegg i 4 deler med 5 garasjeplasser i hver del. Det *er* ikke, og skal ikke være, fysisk skille mellom garasjeplassene i hver av de 4 delene.

2. Andelseiere i Borettslaget ØYGARDVEIEN 80 har fortrinnsrett til leie av garasje. Ved overdragelse av en andel der andelseier har betalt obligasjonsinnskudd i garasje(r), følger obligasjonen(e) andelen (leiligheten).

3. Hver garasjeplass er utstyrt med strømuttak og elektrisk måler.
Strøm til motorvarmer o.a. kan tas ut over en dobbelt, jordet stikkontakt. Samlet uttak pr. avsnitt på 5 garasjer kan ikke overskride 2400 watt, dvs. 480 watt pr. garasjeplass. Strømforbruket avregnes og betales én gang pr. år etter vintersesongens slutt, og etter avsluttet leieperiode, med en sats pr. kwh basert på gjeldende tariff.

4. Garasjene leies ut til andelseiere i Borettslaget ØYGARDVEIEN 80, som betaler et obligasjonsinnskudd bestemt av generalforsamling/styre i Borettslaget ØYGARDVEIEN 80. Obligasjonen er ikke generelt omsettbar, men kan overdras til andre andelseiere, eller til Borettslaget ØYGARDVEIEN 80, til pålydende.
Til obligasjonen er knyttet leierett og leieplikt til 1 - én - garasjeplass. Den kan sies opp av leier eller utleier, som er Borettslaget ØYGARDVEIEN 80, med 3 mndr. varsel – av utleier bare ved mislighold av vedtekter eller leieavtale. Garasjeplassen faller da tilbake til Borettslaget ØYGARDVEIEN 80, som kjøper obligasjonen tilbake slik det er bestemt i første avsnitt.

5. Leier betaler månedlig garasjeleie, bestemt av generalforsamling/styre i Borettslaget ØYGARDVEIEN 80. Leien er *eksklusiv* elektrisk strøm og rydding av snø fra garasjeanleggets tak.
Rydding av snø fra garasjetaket kan gjennomføres som fellesdugnad av garasjeleierne under ledelse av borettslagets styre eller en person utpekt av styret. Ryddingsutgifter fordeles på dem som ikke deltar i slik dugnad.

6. Med samtykke fra borettslagets styre kan garasjen fremleies for perioder på inntil 1 år. Fremleiekontrakten kan inneholde bestemmelse om automatisk forlengelse dersom den ikke sies opp senest 1 mnd. før leietidens opphør, men må da også inneholde bestemmelse om gjensidig oppsigelse i leietiden med 1 – én – måneds varsel.

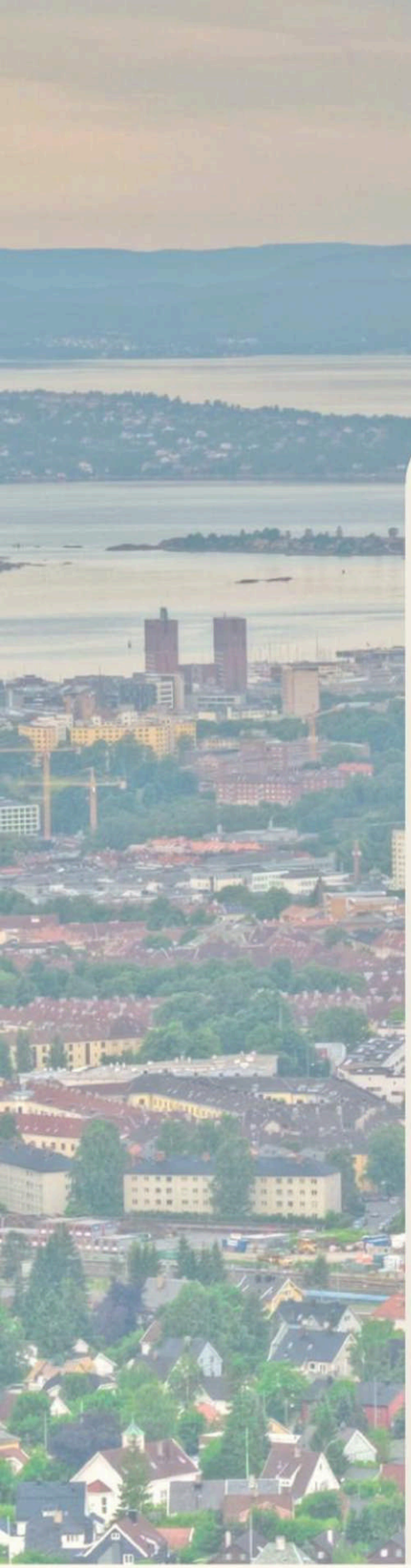
7. Garasjeplassen skal benyttes til parkering av motorkjøretøy. Andre gjenstander kan lagres i den grad det er rimelig plass. Parkeringsfeltet må være så vidt ryddig at det til enhver tid er mulig å komme fram rundt et parkert kjøretøy (av brannsikkerhetsmessige grunner og for å lese av måleren for elektrisk strøm).
Det må ikke lagres ting i garasjen som er til sjenanse for andre leietakere ved at det sprer vond lukt eller kan bringe inn utøy eller skadedyr, og den enkelte garasjeplass må ikke sperres mot naboplassene ved at det settes opp skillevegger eller lignende. Alt som lagres i garasjeanlegget lagres på eierens eget ansvar.

8. Garasjeporten skal til enhver tid holdes låst.
En garasjeleietaker er erstatningspliktig for skader på garasjen og andre garasjeleietakeres eiendeler forårsaket direkte eller indirekte av ham selv eller en person han har bemyndiget til å benytte garasjen. (for eksempel ved å unnlate å holde garasjeporten låst). Borettslagets garasjeforsikring dekker ikke kjøretøy, varer eller løsøre.

9. Ved ekstraordinært snøfall (mer enn 0,5 m våt snø) vil det være påkrevd å rydde garasjetaket for snø. Utgiftene til dette fordeles på garasjeanleggets leietakere, og kommer i tillegg til garasjeleien. De enkelte leietakere kan selv rydde sin del av taket, men bare etter nærmere avtale med borettslagets styre, kfr. pkt 5.

10. Ved begynnelsen av et leieforhold oppgis målerstanden på strømmåleren, og det utleveres 2 – to – nøkler. Borettslagets styre sikrer seg adgang til garasjen ved å beholde 1 – én – nøkkel.

11. Alle pålegg fra borettslagets styre skal følges umiddelbart.



Innkalling til generalforsamling

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Nadderudjordet Borettslag

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 28.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

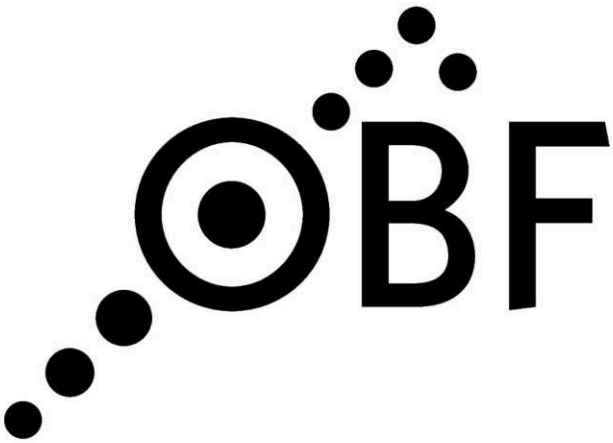
Fullmektigens navn: _____

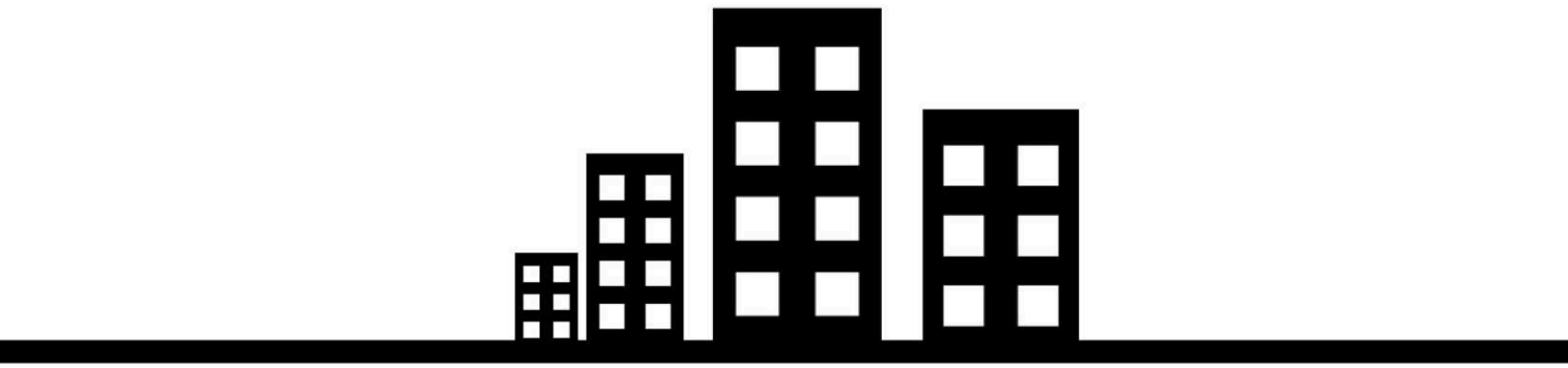
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Nadderudjordet Borettslag onsdag 28.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 351 094 805 679 7

Passord: NB6Dw6U8

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Nadderudjordet Borettslag

Onsdag 28.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Nadderudjordet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Niclas Bojarv

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Dennis Beyer

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

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Rose Marie Avestruz

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.05.2025

Styret i Nadderudjordet Borettslag

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Nadderudjordet Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på 2bojarv@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Nadderudjordet Borettslag

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

- Nytt grøntareal
- Vask av eiendom

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

04.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Nadderudjordet Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Nadderudjordet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Niclas Bojarv	Dennis Beyer	Tom Jørgensen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 17 andeler a kr 100,-

Note 14 - Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 15 - Borettsinnskudd

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

Note 16 - Eiendeler

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

Note 16 - Eiendeler

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

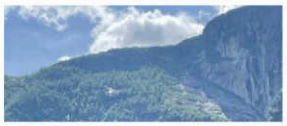
Stiftelsesdato for borettslaget er 18.09.1985, og anskaffelseskostnaden var kr 5.555.954,- Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Nadderudjordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nadderudjordet Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Nadderudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 20.mai 2025
Blåberg AS

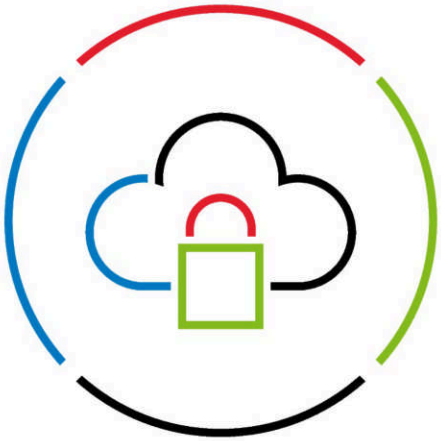
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

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

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

Steinar Arild Loven

bankID

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

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Nadderudjordet Borettslag

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Nadderudjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

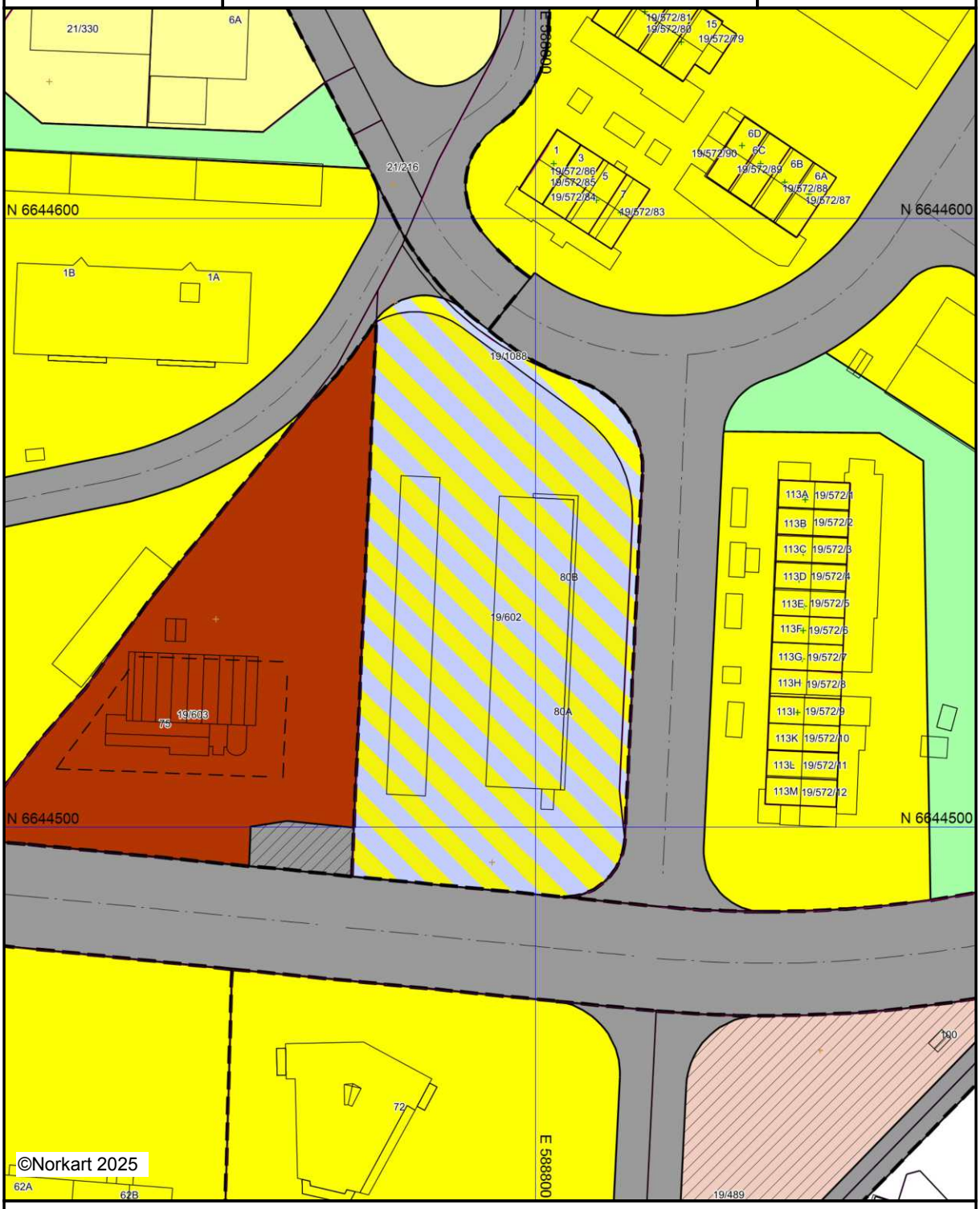
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80A
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



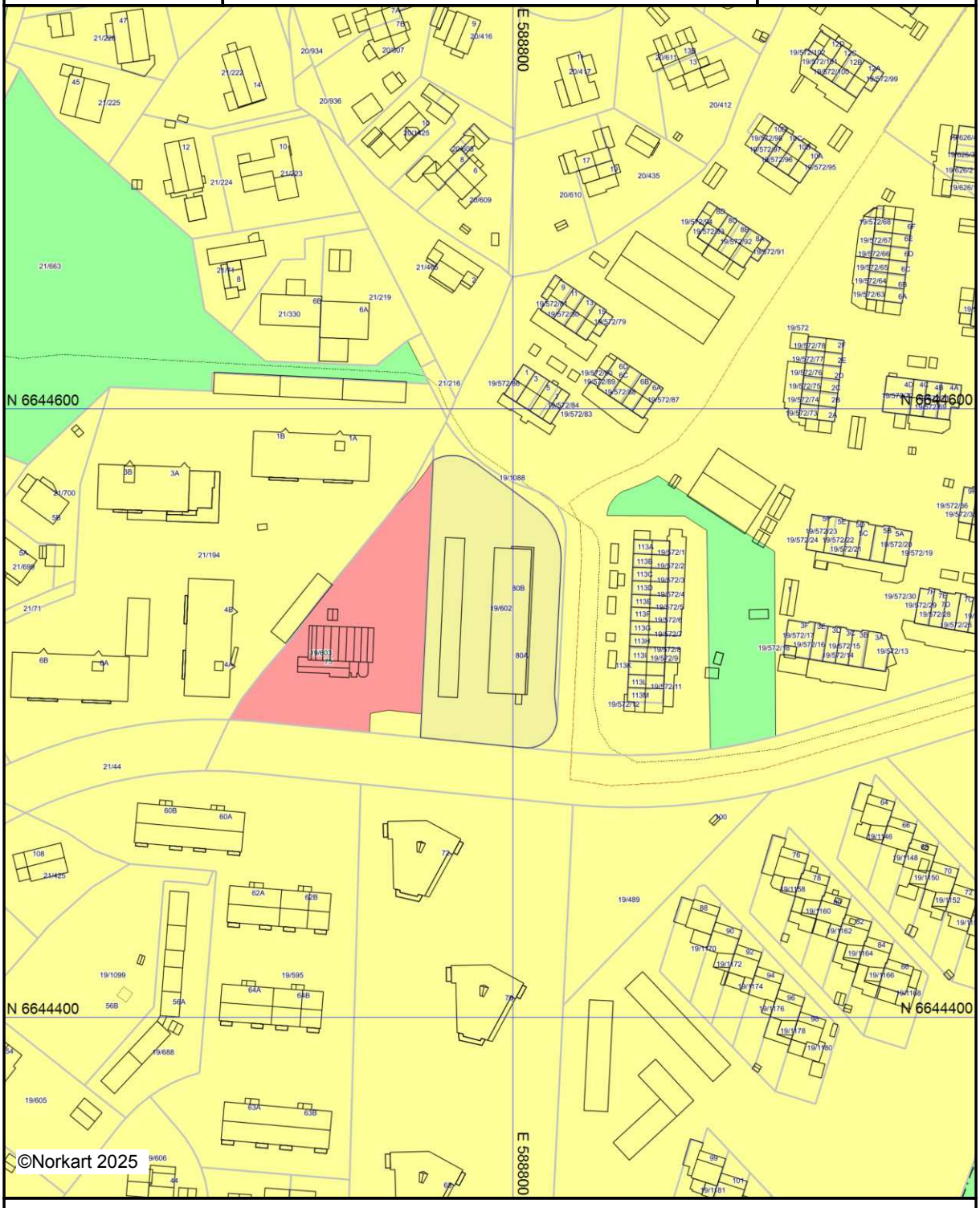
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80A
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

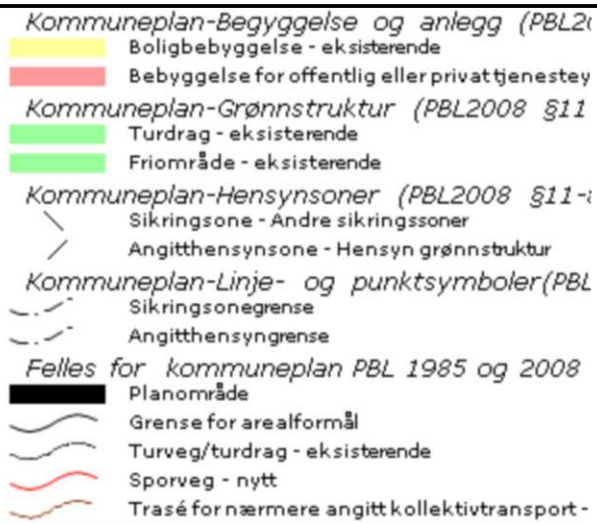
N

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



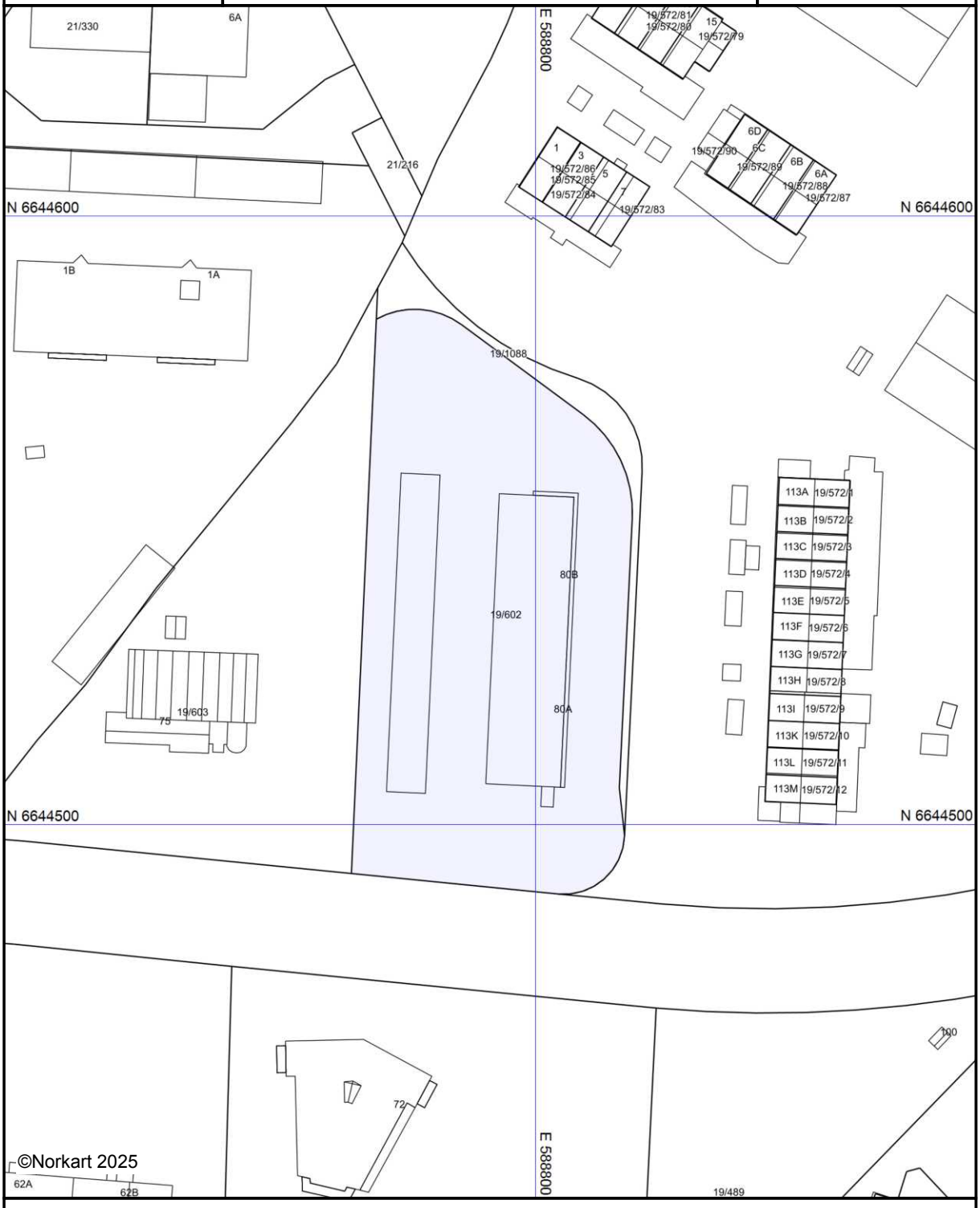
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/602/0/2
Adresse: Øygardveien 80A
Utskriftsdato: 01.12.2025
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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 714 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

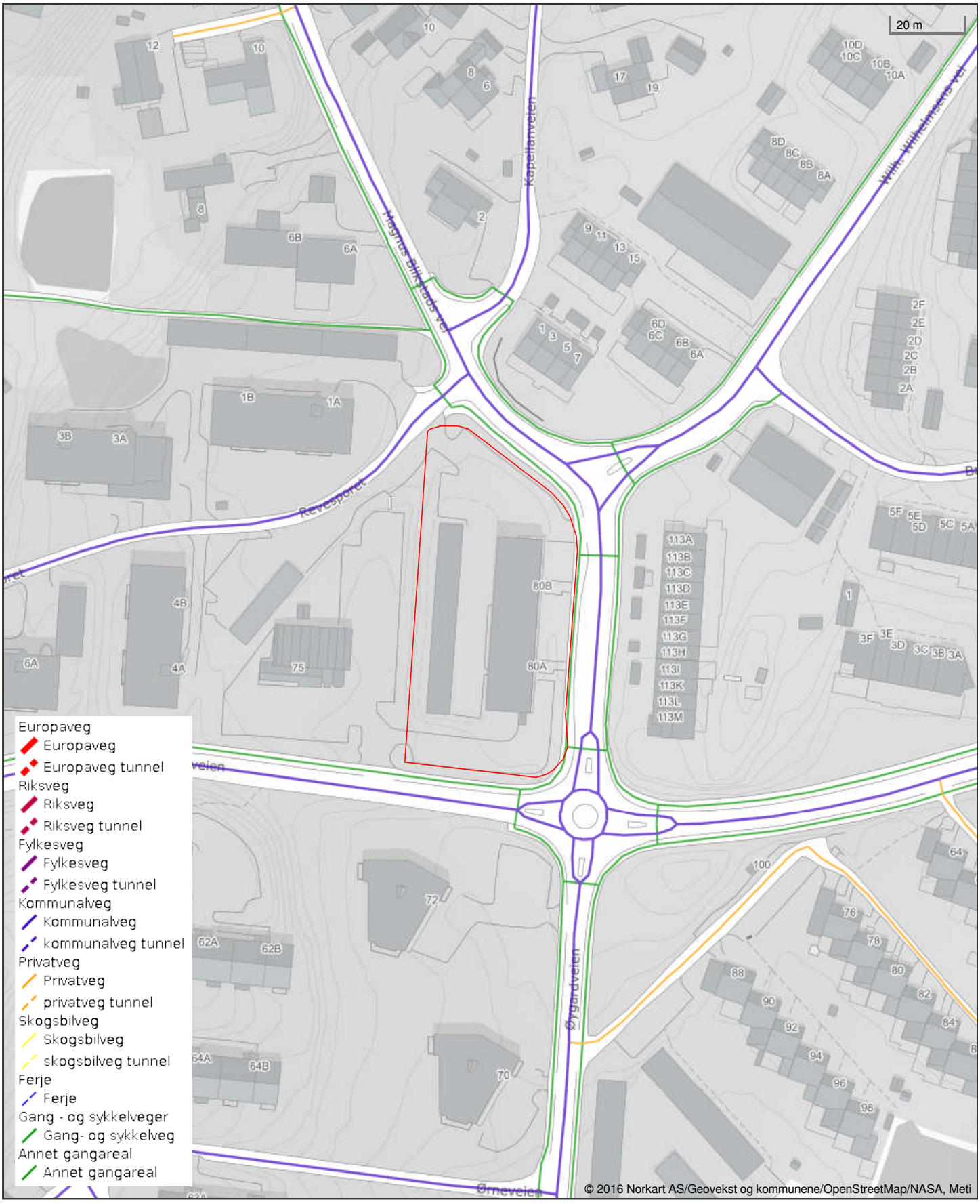
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Utskriftsdato: 01.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 19/602//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 01.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1963/408	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1977/638	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1977/675	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1988/1098	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1996/2109	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1999/1610	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2001/1154	Bruksendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

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

Megleropplysninger

Gnr:	**19**	Bnr:	**602**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Øygardveien 80A, 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**					
17/4342	Ombygging - endring av bærevegg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Ordre: **84210**

Eiendom: **3201-19/602/0/2 Andel 1 H0201**
Øygardveien 80A
1357 Bekkestua

SEPLF0001 Formuesverdi eiendom

, :

Levert til kunde

Formuesverdi kan dessverre ikke bestilles for denne eiendommen. Du vil ikke bli belastet for dette produktet.

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 80A, 1357 Bekkestua
Gnr. 19, Bnr. 602, Snr. 2, andelsnr. 1 i NADDERUDJORDET BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250547

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@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.
