PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

REVERUDÅSEN 67B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

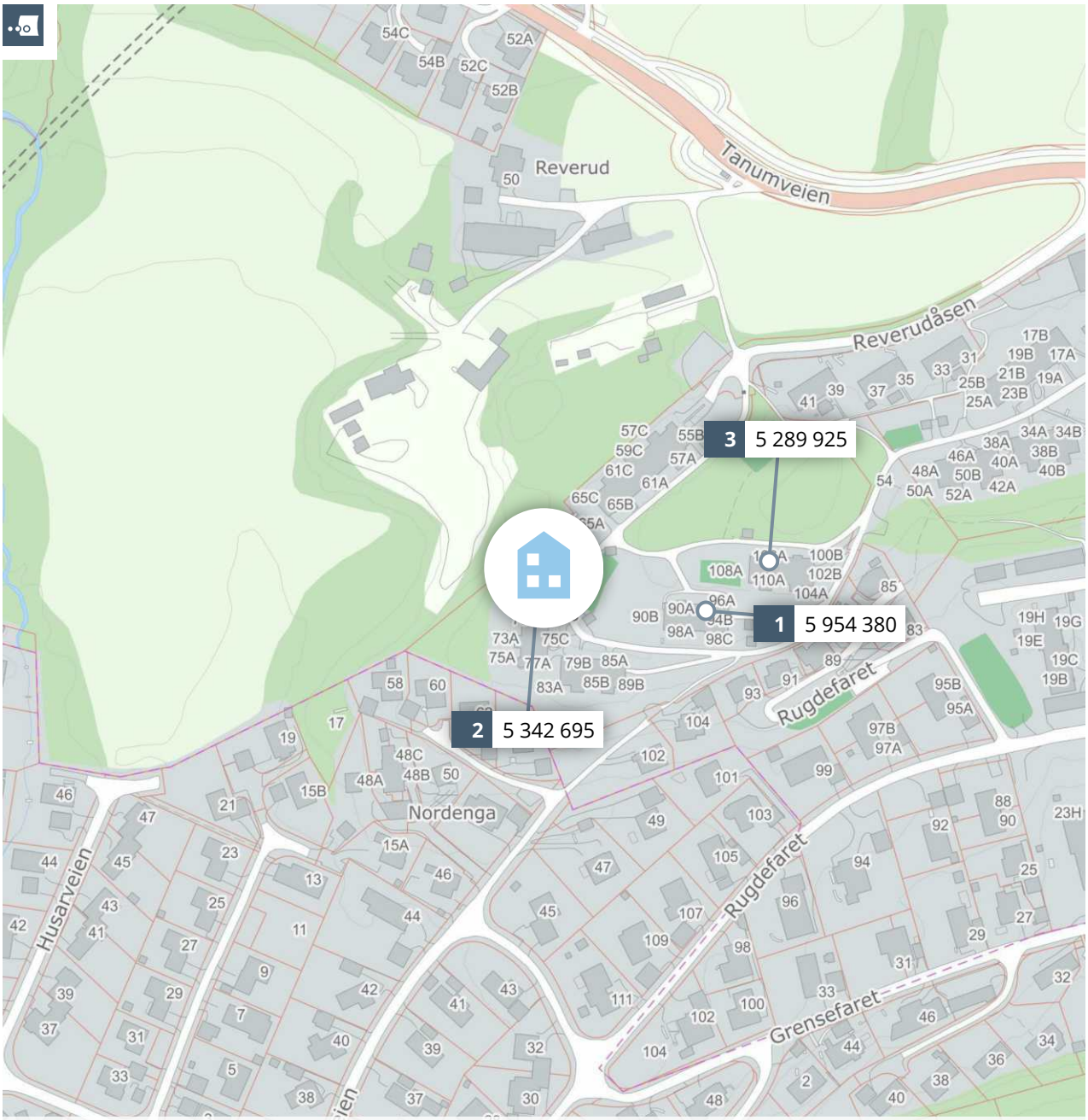
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

REVERUDÅSEN 67 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Reverudåsen 67 B, 1341 SLEPENDEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 119 BNR 64 FNR 0 SNR 94 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Slependen-Tanum 16

Verdivurdert til

4 850 000

143 199	4 993 199	56 103
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	4 786
Formue	15 547
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reverudåsen 94 A 89 m² 1982 2. etg 2 sov				17.01.2025	5 690 000	**5 800 000**	154 380	5 954 380	**66 903**
2	Reverudåsen 71 B 89 m² 1983 2. etg 2 sov				11.03.2024	5 200 000	**5 175 000**	167 695	5 342 695	**60 030**
3	Reverudåsen 106 B 79 m² 1983 2. etg 3 sov				01.06.2025	5 200 000	**5 150 000**	139 925	5 289 925	**66 961**

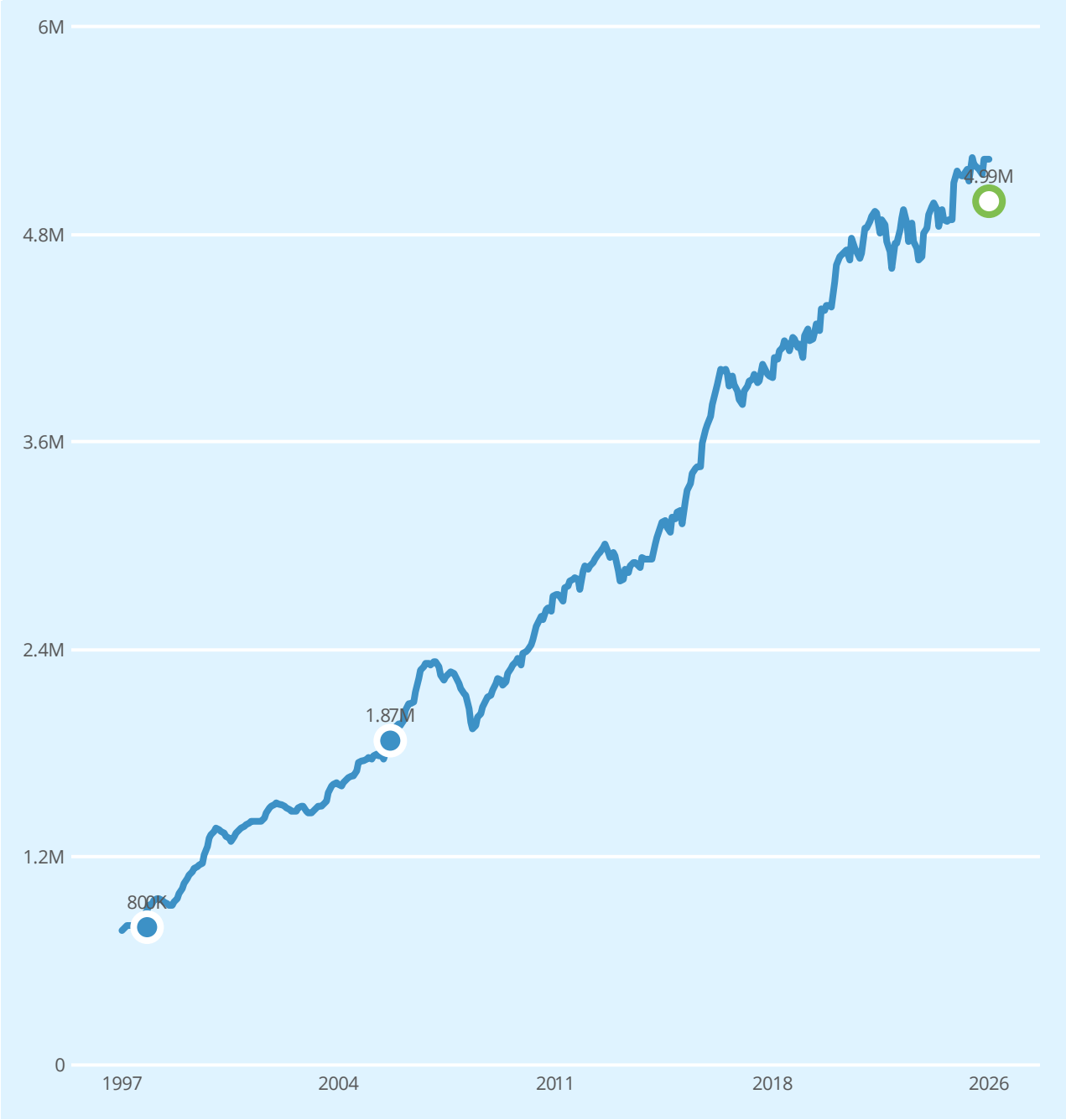
Boligen holder en gjennomgående ok standard. Bad og kjøkken er moden for tidsmessig oppgraderings behov.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.03.2006	28.03.2006	10.05.2006	1 850 000	1 870 000	-	1 870 000
06.01.1998		06.01.1998	-	800 000	-	800 000

Leiligheter til salgs i 1341 SLEPENDEN nå

7
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 878 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i 1341 SLEPENDEN siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

5.7M
5 697 000 Salgspris i snitt
5 684 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 197 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

64 266 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

56 103 Reverudåsen 67 B Totalpris 4 993 199

Tilstandsrapport

3-roms leilighet m/balkong

Reverudåsen 67 B, 1341 SLEPENDEN

BÆRUM kommune

gnr. 119, bnr. 64, snr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26014 **Referansenummer:** WX1380

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med vestvendt terrasse.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming via gulv varme, ellers mulighet for elektriske panelovner.
Egen varmtvannsbereder.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Nedfelt servant i flislagt benkeplate.
Innmurt speil med lysarmatur over speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett.
Håndkletørker.
Dusjhjørne med skillevegg i glassbyggestein, sluk i sonen og dusjutstyr.
Elektrisk panelovn som oppvarming.

Eldre IKEA kjøkkeninnredning.
Profilerte, foliert fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Komfyr vakt er installert.

Det medfølger en utv. bod samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

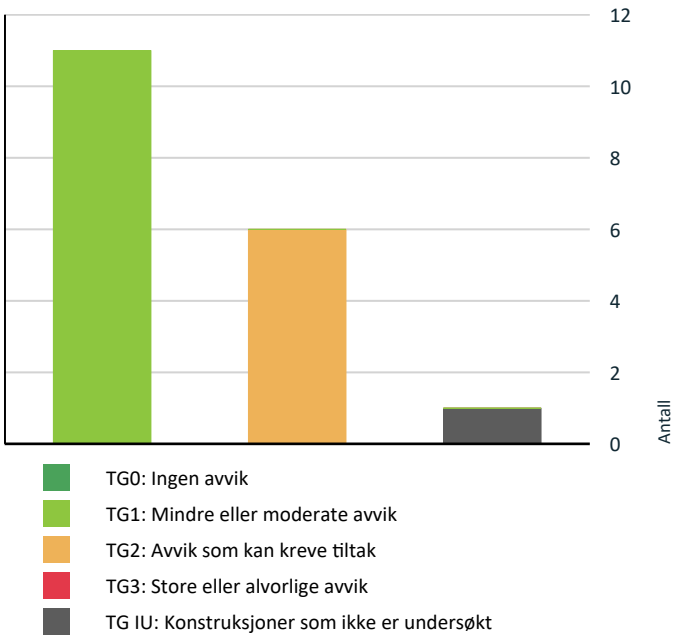
3-roms leilighet m/balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod i stue er utvidet forbi vindu på gavel vegg og brukes som et kontor, Ikke godkjent som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet m/balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu kjøkken mot terrasse	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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

3-ROMS LEILIGHET M/BALKONG



Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Vindu kjøkken mot terrasse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1984.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

TG 1 Dører

Entrédør med glassfelt merket med produksjonsår 2016.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

Hev og senk(skyvedør) terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

–

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

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

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i tre- og betongkonstruksjoner.
Terrassegulv med tremmerfliser i plast oppå betongdekke.
Rekkverk i treverk med liggende kledning.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Markise.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og vindfang.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) i vindfang.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Tapet på vegg i stue.
Malt panel på kontor.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Alle overflater er nye i tidsrommet 2024-26.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere. Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble målt 6 mm i stue. 13 mm på ene soverommet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malt innerdører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

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

Andre innvendige forhold

Gang - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Soverom -Garderobeskap med profilert fronter.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.

–

Flis på flis tidlig 2000 tallet.

–

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.

Tilstandsrapport

– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.
Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm til sluk i dusj. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lokalisert i dusjsone og under baderomsinnredning.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.





2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Nedfelt servant i flislagt benkeplate.
Innmurt speil med lysarmatur over speil.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett.
Håndkletørker.
Dusjhjørne med skillevegg i glassbyggestein, sluk i sonen og dusjutstyr.
Elektrisk panelovn som oppvarming.

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

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende løsning for lekkasjevarsling kan medføre at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke oppdages tidlig. Dette kan føre til skjulte fuktpåvirkninger i tilstøtende konstruksjoner over tid, med usikkerhet knyttet til omfang og utvikling før forholdet blir synlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som muliggjør visuell kontroll og varsling ved lekkasje, for eksempel gjennom lekkasjespalte, lekkasjeindikator eller annen dokumentert løsning tilpasset innebygd sisterne. Alternativt kan forholdet avklares nærmere ved demontering eller kontroll utført av fagperson.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

–

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (sokkel på kjøkken).
Det ble konstatert at det er stål stendere og sviller i vegg som gjør at fukt måling ikke er mulig.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre IKEA kjøkkeninnredning.
Profilerte, foliert fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.
Komfyr vakt er installert.

–

Det anbefales å installere Water-guard (vannstopper) på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Det er benyttet kobber rør på kjøkkenet.slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner plassert i kjøkkenskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

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

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

Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2006.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Varmtvannsbereder er plassert i kjøkken uten dokumentert avrenning til sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje kan vann bli stående på gulv og medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulvkonstruksjon og tilstøtende rom.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, for eksempel ved å føre lekkasjevann til sluk eller montere automatisk vannstoppeventil. Utførelse bør være i henhold til gjeldende krav i TEK17.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 9 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2026.
Ny hovedsikring med overspenningsvern + 3 nye stikkontakter installert Februar 2026. Utført av AB Elektro AS.

Tilstandsrapport

2024.
Montering varmefolie i Hall, Kjøkken og Stue. Montering en termostat for Varmefolie. Ny kurs til Varmefolie.
Montering varmematte i gangen. Montering en termostat for Varmematte i gangen.
Byttet brytere og stikkontakter i Gang, Hall, Stue. Utført av AB Elektro AS.

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

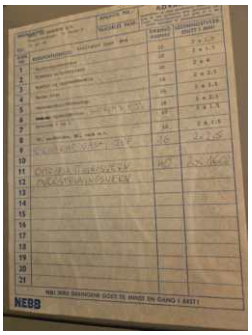
4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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





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

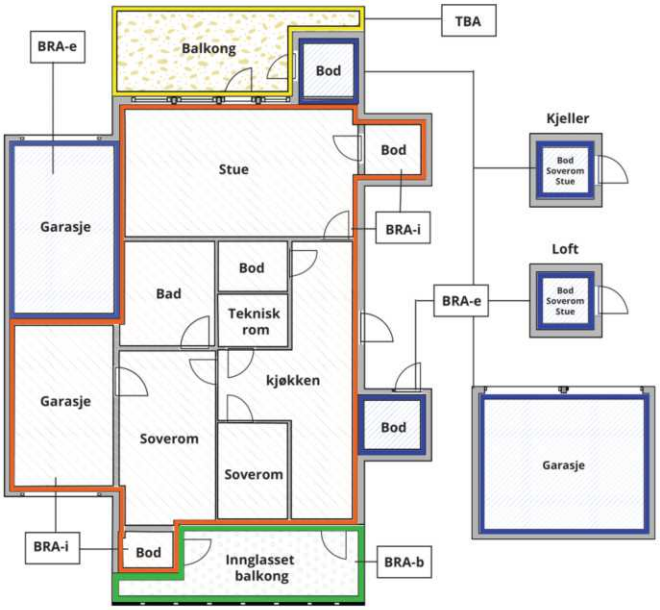
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet m/balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	89			89	9
Etasje		5		5	
SUM	**89**	**5**			**9**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, kontor		
Etasje		Bod	

Kommentar

Vindfang, gang, bad, 2 soverom, kontor, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca.8,9 m².

Utvendig bod ved gavlvegg målt til ca.4,8 m², merket med 67b.

Parkeringsplass i felles garasje anlegg merket med nr 67 b.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod i stue er utvidet forbi vindu på gavel vegg og brukes som et kontor, Ikke godkjent som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026.
Ny hovedsikring med overspenningsvern + 3 nye stikkontakter installert Februar 2026. Utført av AB Elektro AS.

2024.
Montering varmefolie i Hall, Kjøkken og Stue. Montering en termostat for Varmefolie. Ny kurs til Varmefolie.
Montering varmematte i gangen. Montering en termostat for Varmematte i gangen.
Byttet brytere og stikkontakter i Gang, Hall, Stue. Utført av AB Elektro AS.

Nytt gulv stue og kjøkken. Utført av BMKA Artur Kaszlej.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Martin Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	119	64		94	35302 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Reverudåsen 67 B

Hjemmelshaver
Lende Caroline, Lende Daniel, Johnsen Martin

Kommentar

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Reverudåsen Boligsameie	1 / 134	ABBL	990391890

Felles formue
Kr. 15 547 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 144 037 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Reverudåsen 67 B ligger i et rolig og etablert boligområde på Slependen i Bærum, med kort vei til både natur og byliv. Området har gode kollektivmuligheter: Både Slependen og Billingstad togstasjon ligger ca. 10 minutters gange unna og gir enkel tilgang til Oslo. Det finnes også flere bussholdeplasser (2-3 min gange) i nærheten med ruter til Sandvika og for så videre til Oslo med tog.
Nærmeste matbutikk Kiwi Slependen, man har også Coop Mega på Slependen Senter. Her finner du også flere butikker og tjenester, som Elkjøp, apotek og kafeer.
Sandvika Storsenter ligger en 5 minutters biltur unna.
Jardar Fotballklubb har et idrettsanlegg kun 10 minutters gange fra boligen, med gode tilbud for barn og unge.

Om tomten

Felles eiet tomt på 35 302 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.
Felles garasjeanlegg i over 2 plan under boligen.
Gjesteparkering på markerte plasser ute.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4.786,- per måned (kr. 57 432,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, a-konto oppvarming, kabel-TV, varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.

Bebyggelsen

Sameiet består av 134 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/134

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3037681			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

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

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

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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 mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260002

Selger 1 navn
Martin Johnsen

Gateadresse
Reverudåsen 67B

Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Edvard Lind Johnsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Edvard Lind Johnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260002

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er utført overflateoppussing: Nye gulv i alle rom (bortsett fra badet) med gulvvarme (gulvvarme utført av elektriker) Malt/tapet i alle rom Nytt belegg på balkong Ny garderobe i gangen Nytt trekk på markise

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: 7260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Johnsen	37b740184b5298dd4cc72 2ffbc0c417da7186afe	17.02.2026 09:05:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260002

- → 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

Reverudåsen 67B

Nabolaget Tanum/Reverud - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	12 min 0.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	15 min 1.4 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 2.8 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	9 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Reverud Linje 202, 240, 240N, 245	4 min 0.3 km
Billingstad stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 18.8 km
Oslo Gardermoen	56 min

BARNEHAGER

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km
Tanum Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5... 41 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Billingstad	10 min
Kiwi Slependen	14 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

Sandvika Storsenter	8 min
Vitusapotek Sandvika	8 min
Sandvika Vinmonopol	8 min

SPORT

Lynbanen	7 min
Tanum skole	11 min
Feel24 Billingstad	18 min
Fresh Fitness Sandvika	6 min

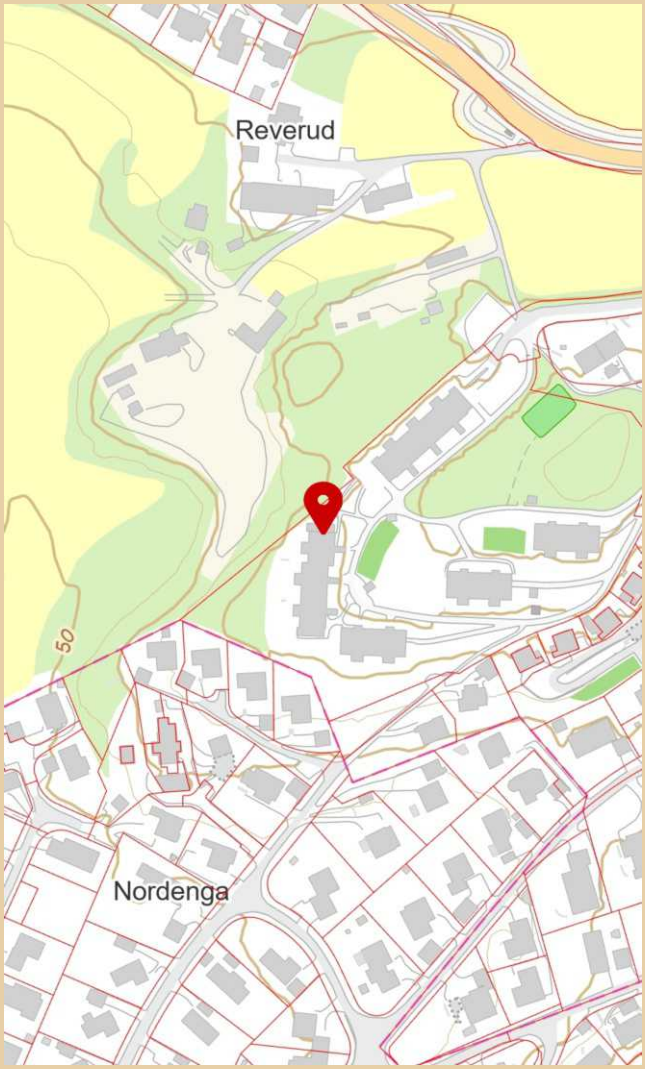
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Reverudåsen 67B, 1341 SLEPENDEN**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263316**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **3366685**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **94**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 177 kWh**

Reverudåsen 67B, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

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

Reverudåsen 67B, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Reverudåsen Boligsameie	Vår ref.:	46/94
REVERUDÅSEN 67 B	Type:	Sameie
1341 SLEPENDEN	Eiere:	Edvard Lind Johnsen
Organisasjonsnr: 990 391 890	Seksjonsnr:	94

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 786

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 112
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	805
	AVDRAG LÅN	869

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	143 199	Gjeld siste årsoppg.:	144 037
Klient ajourf. lån:	18 629 183,41	Klient gj. s. årsoppg.:	18 737 478

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660140988, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 10.02.2026: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 25
- Saldo per 10.02.2026: 376 111
- Andel av saldo: 2 891
- Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.03.2028)

Lånenummer: 96660140996, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 10.02.2026: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 91
- Saldo per 10.02.2026: 4 942 461
- Andel av saldo: 37 992
- Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.09.2033)

Lånenummer: 96660141003, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 10.02.2026: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 245
- Saldo per 10.02.2026: 10 965 782
- Andel av saldo: 84 292
- Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.07.2046)

Lånenummer: 96660140953, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 10.02.2026: 6.95% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 18
- Saldo per 10.02.2026: 232 515
- Andel av saldo: 1 787
- Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.08.2027)

Lånenummer: 96660149845, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 10.02.2026: 6.5% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 78
- Saldo per 10.02.2026: 2 112 315
- Andel av saldo: 16 237
- Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.07.2032)

Boligopplysninger:

Reverudåsen Boligsameie	Vår ref.:	46/94
REVERUDÅSEN 67 B	Type:	Sameie
1341 SLEPENDEN	Eiere:	Edvard Lind Johnsen
Organisasjonsnr: 990 391 890		

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Vibeke Bruun Aasberg
Adresse:	Reverudåsen 24 A
Postnr/-sted:	1341 SLEPENDEN
E-post:	post@reverudasen.no
	Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	144 037	Andre inntekter:	311
Annen formue:	15 547	Utgifter:	10 489		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	119/64 - seksjon:94
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3037681



Velkommen til Reverudåsen Boligsameie!

På vegne av alle i som bor her, ønsker vi i styret dere hjertelig velkommen til vårt flotte Boligsameie. Vi håper og tror at dere vil trives!

Her er litt ekstra informasjon:

- Området består av 10 hus, og hvert hus velger en Hustillitsvalgt. Disse skal være bindeledd mellom styret og beboerne og har ansvar for bl.a årlig dugnad.
- Sameiet har ikke vaktmestertjenester. Beboerene har eget ansvar for å holde området rundt huset pent, som bl.a. plenklipping og snømåking foran inngangen.
- Eier av boligenheten er selv ansvarlig for at boligen er tilstrekkelig brannsikret innvendig, at f.eks røykvarsler, brannslukker og brannslange virker som det skal.
- Hvert år tar noen av beboerene ansvar for å arrangere sommerfest på flaggplassen, med servering for store og små.
- Ventilasjonsanlegget i hver leilighet har vifte med egen motor på taket. Skal du skifte, kontakt Systemair tlf. 90160433. Det skal være en ventilatorhette uten motor.
- Parkering skal foregå på oppmerkede plasser. Gjesteparkering er kun for besøkende. For tiden er det ikke plass til flere el-biler, men vi arbeider med en løsning.
- Viken Fiber er leverandør av fibernettet.
- Høsten 2016 igangsettes utskifting av alle vinduer, dører og nøkkelsystem. Informasjon om fremdrift gis i god tid.
- Les Vedtekter og Husordensreglene – vis hensyn.
- Sameiermøtet avholdes innen utgangen av april, og ABBL er forretningsfører.
- Tips oss på post@reverudasen.no hvis det er noe dere som nyinnflyttede savner info om slik at vi kan oppdatere dette skrivet.
- «Infonytt» kommer 4 ganger per år.
- Viktig informasjon sendes også via sms/email.
- Har dere spørsmål til styret skal disse sendes: post@reverudasen.no. For hastesaker kan dere ringe til:
  Styreleder: Kitt Dahle, mobil 913 59 304.

Hilsen Styret i Reverudåsen Boligsameie

HUSORDENSREGLER FOR REVERUDÅSEN BOLIGSAMEIE
(Endret på ordinært sameiermøte 30.03.92, 24.03.93, 23.03.94 og 18.03.2019)

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil vi med disse reglene sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensregler er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved tekstmelding, rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i husordensreglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hver blokk velger en tillitsvalgt.
Beboerne må selv bli enig om rengjøring av fellesareal. Rengjøring av gang bør skje to ganger pr. uke, fellesrommene for øvrig 2 ganger pr. mnd.
Korridorer er ikke oppbevaringsplass.

HUSK: Avfall skal pakkes forsvarlig, plastposer bindes igjen og legges i container. Det er innført omfattende avfallssortering i sameiet. Matavfall legges i grønne poser i riktig container. Plast legges i egen container, likeledes restavfall. Aviser, pappesker kastes i en av de to store containere i hver ende av området. Glass må bringes til dertil egnet sted utenfor området vårt. Alt annet avfall; møbler, bygningsrester o.l. må beboerne selv besørge fjernet og slike ting må ikke legges i container.

Alle som ferdes på området må benytte boligsameiets eiendeler på en ordentlig måte. Foreldre er ansvarlig for at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er tiltenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt de øvrige fellesanlegg.

Styret bestemmer når den årlige dugnaden på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer skal foregå.

Bruk de opparbeidete atkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten. Plenene bør skånes den første tiden etter snøsmeltingen.

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Ytterdører skal holdes låst etter kl. 23.00.

Avgrensing av fellesarealer med gjerde, hekk eller lignende er ikke tillatt. Avgrensningen med en maks høyde på 1.20 m kan likevel settes opp for å sikre mot trafikk og for å verne særskilte områder. Oppsetting av avgrensninger må på forhånd godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at man sjenerer andre. Høy musikk, bruk av vaskemaskin mm må ikke skje i tidsrommet 2300 – 0700, på en slik måte at naboer forstyrres.
Boring og hamring og annet støyende arbeid bør ikke forekomme etter kl. 2100 eller på helligdager

Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig strømbrudd skal stoppekran straks stenges.

PARKERING -KJØRING

Barna skal ikke oppholde seg i garasjene. Alle beboere som har bil skal benytte anvist plass i garasjene til parkering.. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne. Det er merket for gjesteparkering på alle parkeringsplasser.

Parkering foran husene er ikke tillatt, ref. innkjøring forbudt skilt. Kjøring på gangvegene skal skje sakte og hensynsfullt og bare i tilfeller det er nødvendig. Bilen kjøres ut etter av-/pålessing.

Uregistrerte biler kan bare plasseres på bileiers egen garasjeplass.

Bilvrak kan ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.

HUSDYRHOLD

Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseiere forplikter seg til å følge nevnte regler for husdyrhold.

- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted og ekskrementer skal fjernes
- Husdyr skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Husdyr må ikke være alene i leiligheten, dersom dette medfører støy eller annen sjenanse for øvrige beboere i sameiet.
- Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall.

Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

SAMEIEVEDTEKTER

for

REVERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende årsmøte 21. november 1983)
(Endret på årsmøte 20.03.91, 30.03.92, 24.03.93, 30.03.95,
04.12.96, 01.04.98, 16.01.02, 24.03.04, 29.03.07, 09.03.09, 03.03.14 og 12.03.18)
(Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.2019)

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 119 bnr. 64 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.06.83 delt opp i 134 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøtet fra REBEKKA PETTERSENS DØDSBO, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på sameiemøtet èn stemme.
Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.
Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder og nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, benevnes seksjon.
Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Felles garasjeanlegg/biloppstillingsplasser kan kun benyttes til bil og tilbehør til bil, som for eksempel takgrin, skistativ, skiboks og et sett med hjul/dekk. Seksjonseierne kan ikke benytte biloppstilignsplassen til oppbevaring/lagring av eiendeler, som hindrer parkering av bil.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra

forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Eier av seksjonene 117, 118, 121, 122, 125 og 126 (leilighetstype F i hus 20), samt eier av seksjonene 5, 6, 11, 12, 17, 18, 23, 24, 29, 30, 35, 36, 41, 42 (leilighetstype C i hus 12, 13 og 14) er i kontrakt gitt anledning til å føre opp balkong i forbindelse med sin leilighet. Nåværende og senere seksjonsseksjonseiere, plikter å vedlikeholde balkongen og de tilhørende bygningsdeler. Denne forpliktelse følger også av at balkongen blir en del av bruksenheten og dermed kommer inn under de alminnelige vedlikeholdsforpliktelser vedrørende denne.

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

Styret har etter bestemte retningslinjer fullmakt til å godkjenne søknader om bygging på enkelte områder av sameiets fellesareal. Retningslinjene skal inneholde bestemmelser vedrørende plassering, størrelse, utseende, materialvalg, byggemelding, utbygger og forsikring.

Fullmakten omfatter følgende utbygging:

Utvidelse av bruksenheten på bakkeplan, under egen terrasse. Gjelder leilighetstype C.

Ved utbygging er det en forutsetning at det bygges likt og at den enkelte søker bærer alle kostnader i forbindelse med byggingen.

Godkjent utbygging: ..... Adresse: .....

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
c) forvalte garasjeanleggene.

§ 8
Fellesutgifter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.
Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Til dekning av felleskostnadene betaler seksjonseierne et månedlig à kontobeløp (kostnadsbidrag) til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon.
50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

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

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

§ 8 A
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert år.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10
Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.
Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. E eierseksjonslovens § 38.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet.

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl. 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseiere stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

§ 14
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av en leder og 4 styremedlemmer med like mange vararepresentanter. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.
Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

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

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 15
Forretningsfører

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L er selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 6 måneders varsel, til fratreden ved årsskiftet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Denne sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer denne overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 16
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 17
Tvister

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

§ 18
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

Reverudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Reverudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie

Tid: Mandag 24.03.25, kl.12:00
Sted: Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/

Høringsperiode: 16.03.25, kl.12:00 til 20.03.25, kl.12:00
Avstemmingsperiode: 21.03.25, kl.12:00 til 24.03.25, kl.12:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Ole Morten Rognerud velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Christian Dahl-Andersen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Silje Therese Walseth velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes, og revisors beretning tas til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 200 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Felling av trær

Se vedlagt sak innsendt av seksjonseier

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle trær iht innsendt forslag

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Morten Rognerud
Styremedlem, Mauritz Erling Aas
Styremedlem, Vibeke Bruun Aasberg
Styremedlem, Frederic Jean Emmanuel Penhard
Styremedlem, Silje Therese Walseth
Varamedlem, Elin Sekkeseter
Varamedlem, Karl Vrålstad
Varamedlem, Ole Andrè Bech
Varamedlem, David Klovning Flem
Varamedlem, Daniel Thunem

Styret har rollen som valgkomite, og har levert sin innstilling.

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Ole Morten Rognerud er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.
Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg stiller til valg som ny styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg velges som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Mauritz Erling Aas er ikke på valg.
Styremedlem: Vibeke Bruun Aasberg er på valg, og stiller til ikke til gjenvalg
Styremedlem: Frederic Penhard er ikke på valg
Styremedlem: Silje Therese Walseth er på valg, og stiller til gjenvalg
Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) stiller til valg som nytt styremedlem
Styremedlem: Cecilie Kristin Ellingsen (52A) stiller til valg som nytt styremedlem

Forslag til vedtak: Styremedlem: Silje Therese Walseth velges som nytt styremedlem
Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) velges som nytt styremedlem

Styrets innstilling: Styret har i år fått tre kandidater til vervet som styremedlemmer.
Til de to ledige plassene i styret innstiller styret:

Styremedlem: Silje Therese Walseth velges som nytt styremedlem
Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) velges som nytt styremedlem

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Ole Andrè Bech er på valg, og stiller ikke til gjenvalg
Varamedlem: David Klovning Flem er på valg, og stiller ikke til gjenvalg
Varamedlem: Elin Sekkeseter er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Daniel Thunem er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Karl Vrålstad er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Efthymia Ratsou Stæhr (59A) stiller til valg som nytt varamedlem
Varamedlem: Bjarte Gatland Reve (28B) stiller til valg som nytt varamedlem

Forslag til vedtak: Varamedlem: Efthymia Ratsou Stæhr (59A) velges som nytt varamedlem
Varamedlem: Bjarte Gatland Reve (28B) velges som nytt varamedlem
Varamedlem: Elin Sekkeseter velges som nytt varamedlem
Varamedlem: Daniel Thunem velges som nytt varamedlem
Varamedlem: Karl Vrålstad velges som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne valgkomité.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Reverudåsen Boligsameie
Styret

Reverudåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ole Morten Rognerud, Reverudåsen 14 B
Styremedlem, Mauritz Erling Aas, Reverudåsen 40 A
Styremedlem, Vibeke Bruun Aasberg, Reverudåsen 24 A
Styremedlem, Frederic Jean Emmanuel Penhard, Reverudåsen 38 B
Styremedlem, Silje Therese Walseth, Reverudåsen 63 C
Varamedlem, Elin Sekkeseter, Reverudåsen 32 A
Varamedlem, Karl Vrålstad, Reverudåsen 28 A
Varamedlem, Ole Andrè Bech, Reverudåsen 28 B
Varamedlem, David Klovning Flem, Reverudåsen 7 B
Varamedlem, Daniel Thunem, REVERUDÅSEN 28 D

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 134 seksjoner. Selskapets navn er Reverudåsen Boligsameie med org.nr.: 990391890 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3037681

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Reverudåsen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 1.656.434,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra

For styret har det vært viktig å gå med et driftsmessig overskudd. Dette for å ha et " vedlikeholdsfond " for fremtiden.

Renter på lån er høy. Eventuell rentenedgang i 2025 vil frigjøre midler til annet vedlikehold.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 10 styremøter og 1 budsjettmøte hos ABBL. Det er behandlet ca 40 saker. I tillegg har styret tatt imot mange forskjellige henvendelser som er blitt håndtert løpende, uten at de er protokollført.

2 nye styremedlemmer har tatt sine roller godt. Det vil imidlertid alltid være slik at for disse tar tid å sette se inn i saker og rutiner.

Styret har vært svært delaktig i forbindelse bl.a. vannlekkasjer fra terrasser. Vårt arbeid har bestått av befaringer, skaffe håndverkere og samkjøre disse og delta på sluttbefaring.

Vi har en pågående sak som involverer juridisk avd hos ABBL. Styret har i samarbeid med ABBL, brukt mye på denne saken . Vi håper at vi kommer til enighet med motpart. Avklaring vil forhåpentligvis skje i løpet av første kvartal 2025

Over tid har vi fått avtaler med håndverkere som vi har tillit til og stoler på. Dette gir oss trygghet på at utført vedlikeholdsarbeid blir utført på en forskriftsmessig, god og ansvarlig måte.

Oppgaven med snørydding og strøing er overtatt av ny entreprenør. Gammel avtale videreføres på samme vilkår.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

I løpet av 2024 har vi avsluttet 2 større vannlekkasjer fra terrasser. Dette har vært lange og tidkrevende prosesser. Mange fagfolk har vært involvert og styret har hatt arbeidet med befaring/tilrettelegge og samkjøre håndverkere.

2 bod/gang ventilasjonsvifter samt 2 ventilasjonsvifter på loft er skiftet ut.

I hus 18 ble det oppdaget råteskader på husets nord-vestre del. Her ble nødvendige tiltak utført.

Vi har et pågående arbeide med fuktskade i hus 14. Dette arbeidet avsluttes første kvartal 2025.

Vi har gjennomført felles dugnad i mai

Lekeplasskontroll er gjennomført.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Spyling og kontroll av felles avløpsnett utføres av Norwa24. Arbeidet ferdigstilles første kvartal 2025

Brannteknisk undersøkelse av bygningsmassen gjøres av MultiConsult. Ingen i styret har kompetanse til å gjøre denne undersøkelsen. MultiConsult vil overta ansvaret for påvisning av evt. feil og mangler som sameiet må utbedre. Vi vil motta en fyldig og god rapport til fremtidig bruk. Arbeidet ferdigstille første kvartal 2025.

Arbeidet med å skifte ut dårlig bordkledning fortsetter. Råttent og dårlig rekkverk i utvendig trappeløp skal skiftes ut.

Kommende 5-års periode

Rens av ventilasjonskanaler.

Skifte bordkledning på frittstående garasjehus.

Male fasader.

Styret i Reverudåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Resultatregnskap Reverudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 057 392	6 335 386	7 057 972	7 411 995
Annen driftsinntekt	2	158 521	139 432	173 500	158 500
Sum inntekter		7 215 913	6 474 818	7 231 472	7 570 495
Kostnader					
Lønnskostnad	3	219 300	230 938	229 000	251 020
Kostnad lokaler	4	2 043 166	1 895 876	2 121 000	2 118 400
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	8 987	10 828	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	516 470	354 215	350 000	550 000
Periodisk vedlikehold	7	0	303 275	200 000	0
Annen driftskostnad	8	1 301 920	1 268 194	1 431 500	1 410 500
Sum kostnader		4 089 843	4 063 327	4 331 500	4 339 920
Resultat før finansielle poster		3 126 070	2 411 492	2 899 972	3 230 575
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	2 728	4 524	0	0
Finanskostnad	10	1 472 364	1 320 786	1 546 153	1 387 805
Sum finansielle poster		-1 469 636	-1 316 262	-1 546 153	-1 387 805
Årsresultat		1 656 434	1 095 230	1 353 819	1 842 770

Balanse Reverudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		31 929	4 628
Andre fordringer	11	36 645	467 431
Sum fordringer		68 573	472 060
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 964 816	1 466 004
Sum omløpsmidler		2 033 390	1 938 064
Sum eiendeler		2 033 690	1 938 364

Balanse Reverudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-18 202 917	-19 859 350
Sum egenkapital		-18 202 917	-19 859 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	19 985 992	21 145 417
Sum langsiktig gjeld		19 985 992	21 145 417
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		165 735	548 632
Forskudd innbetalinger		79 453	92 954
Annen kortsiktig gjeld	16	5 427	10 712
Sum kortsiktig gjeld		250 614	652 298
Sum gjeld		20 236 606	21 797 715
Sum egenkapital og gjeld		2 033 690	1 938 364

Reverudåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Ole Morten Rognerud Styreleder	Silje Therese Wålseth Styremedlem	Frederic Jean Emmanuel Penhard Styremedlem
Mauritz Erling Aas Styremedlem	Vibeke Bruun Aasberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 357 888	3 886 558	4 358 000	4 765 945
Avdrag ordinære lån	1 153 782	1 127 222	1 153 819	1 229 260
Renter ordinære lån	1 545 722	1 321 606	1 546 153	1 416 790
Sum	**7 057 392**	**6 335 386**	**7 057 972**	**7 411 995**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	1 600	0	0
Bruksrett to-mannsboligerer	14 544	14 544	15 500	15 500
Garasjeinntekter	8 100	6 000	8 000	8 000
Strøm el-bil	135 877	117 288	150 000	135 000
Sum	**158 521**	**139 432**	**173 500**	**158 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	11 000	20 000	0	0
Påløpte feriepenger	1 200	2 400	0	0
Styrehonorar	180 000	180 000	180 000	200 000
Andre honorarer	0	0	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	26 931	28 200	29 000	31 020
Arbeidsgiveravgift feriepenger	169	338	0	0
Sum	**219 300**	**230 938**	**229 000**	**251 020**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 000	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 603 963	1 424 909	1 614 000	1 632 400
Lys, varme, energi	210 979	229 242	230 000	220 000
Renhold	13 909	12 944	14 000	14 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	77 364	95 714	100 000	100 000
Sommer- og vinterkostnader	136 951	133 068	161 000	150 000
Sum	**2 043 166**	**1 895 876**	**2 121 000**	**2 118 400**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	8 687	10 828	0	10 000
Driftsmateriale	300	0	0	0
Sum	**8 987**	**10 828**	**0**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	452 570	140 672	0	480 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 938	94 743	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	28 963	108 800	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	350 000	0
Forsikringsskadesaker	0	10 000	0	0
Sum	**516 470**	**354 215**	**350 000**	**550 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	303 275	200 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	230 435	219 920	235 000	240 000
Honorar for teknisk rådgivning	4 138	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	3 000	3 000
Elektronisk kommunikasjon	995	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	10 047	8 838	11 500	11 500
Elektroniske fellesavtaler	534 392	512 958	561 000	567 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	1 194	3 306	6 000	6 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	0	0	1 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	508 339	508 339	585 000	563 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 080	4 097	10 000	0
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 436	10 000	10 000
Sum	**1 301 920**	**1 268 194**	**1 431 500**	**1 410 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 118	4 480	0	0
Renter plasseringskonto	1 611	44	0	0
Sum	**2 728**	**4 524**	**0**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 472 364	1 320 786	1 546 153	1 387 805
Sum	**1 472 364**	**1 320 786**	**1 546 153**	**1 387 805**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	36 644	450 661
Andre kortsiktige fordringer	0	16 770
Sum	**36 645**	**467 431**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 964 017	1 464 016
Sparekonto Boligbanken	1 549	1 488
Skattetrekkskonto	-750	500
Sum	**1 964 816**	**1 466 004**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-19 859 350	-20 954 581
Fra årets resultat	1 656 434	1 095 230
Sum annen egenkapital	-18 202 917	-19 859 350
Sum egenkapital	-18 202 917	-19 859 350

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	5 455 774	5 893 790
Gjeldsbrevlån	2 388 263	2 625 003
Gjeldsbrevlån	11 213 915	11 425 396
Gjeldsbrevlån	550 823	700 236
Gjeldsbrevlån	377 216	500 991
Sum	**19 985 992**	**21 145 417**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Refinansiering utskiftning vindu og dører 2016	Refinansiering utbedr garasjedekke, tak og maling 2016	Refinansiering rehab fritstående garasje 2018	Refinansiering oppgradering el-anlegg/ladeanle 2018	Vedlikehold gelender terrasser
Lånenummer:	**96660141003**	**96660140996**	**96660140988**	**96660140953**	**96660149845**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2022	2022	2022
Rentesats:	7.20 %	7.05 %	7.20 %	7.20 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	01.07.2046	01.09.2033	01.03.2028	01.08.2027	31.07.2032
Opprinnelig lånebeløp:	11 946 284	6 766 774	977 055	730 625	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 425 396	5 893 790	700 236	500 991	2 625 003
Avdrag i perioden:	211 481	438 016	149 412	123 775	236 740
Lånesaldo 31.12:	**11 213 915**	**5 455 774**	**550 823**	**377 216**	**2 388 263**
Saldo 5 år frem i tid:	9 920 700	2 770 331	0	0	952 958

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140953	24	3 181	76 344
	50	2 900	145 000
	38	2 696	102 448
	10	2 568	25 680
	12	2 312	27 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140988	24	4 645	111 480
	50	4 234	211 700
	38	3 937	149 606
	10	3 751	37 510
	12	3 377	40 524
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140996	24	46 003	1 104 072
	50	41 938	2 096 900
	38	39 000	1 482 000
	10	37 148	371 480
	12	33 446	401 352
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660141003	24	94 555	2 269 320
	50	86 200	4 310 000
	38	80 161	3 046 118
	10	76 355	763 550
	12	68 745	824 940

Gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660149845	24	20 138	483 312
	50	18 358	917 900
	38	17 072	648 736
	10	16 262	162 620
	12	14 641	175 692

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	100	0
Skattetrekk	-747	503
Skyldig arbeidsgiveravgift	83	2 762
Påløpt arbeidsgiveravgift	169	338
Påløpte feriepenger	1 200	2 400
Påløpte renter	3 867	4 016
Utleggskonto	754	692
Sum	**5 427**	**10 712**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 285 766	1 358 914
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 656 434	1 095 230
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 159 425	-1 168 378
Årets endring disponible midler	497 009	-73 148
Disponible midler UB	1 782 775	1 285 766

Resultat og balanse med noter for Reverudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reverudåsen Boligsameie

Styreleder	Ole Morten Rognerud (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Frederic Jean Emmanuel Penhard (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Mauritz Erling Aas (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Silje Therese Walseth (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Vibeke Bruun Aasberg (sign.)	02.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Reverudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Reverudåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: WAKDF-ASUQL-EHLEJ-FWN67-VZE1H-7G8XH

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WAKDF-ASUQL-EHLEJ-FWN67-VZE1H-7G8XH

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-06 06:25:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WAKDF-ASUQL-EHLEJ-FWN67-VZE1H-7G8XH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Print Close

From: Liv Birgitte Iversen (libiv@online.no) **Date:** Wed, 19 Feb 2025 17:59:41 +0100
To: Styret i Reverudåsen Boligsameie
Subject: Sak til årsmøte
Attachments: D241839D-B14C-49E7-9BFC-A7EE46C22492.jpeg

Jeg bor i 90B, og min veranda ligger svært nær høye trær. Dette medfører at det kommer mye avfall inn på verandaen i form av rakler, løv, pollen og nedblåste greiner. Dette igjen vanskeliggjør renholdet av verandaen. Bjørketrærne er mest plagsomme. Kirsebærtreet som står aller nærmest verandaen er til mindre bry. Jeg ber derfor om vedtak om å fjerne de to bjørketrærne nærmest verandaen og gjerne også kirsebærtreet. Dette gjelder de to bjørketrærne til høyre på bildet, samt kirsebærtreet til venstre for disse.



Med vennlig hilsen Liv Iversen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie mandag 24.03.2025 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte på min side - https://minside.bbl.no/ABBL/.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Ole Morten Rognerud ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ forvaltningsrådgiver Christian Dahl-Andersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 23 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Dahl-Andersen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Silje Therese Walseth ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024 ble godkjent, og revisors beretning ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 200 000 til intern fordeling.

Avstemming: For 16 / mot 2 / blankt 3

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Vedtak:
Tas til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Felling av trær

Vedtak:
Årsmøtet ga styret fullmakt til å felle trær iht innsendt forslag

Godkjent

7. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Ole Morten Rognerud er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.
Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg stiller til valg som ny styreleder

Vedtak:
Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg ble valgt som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Mauritz Erling Aas er ikke på valg.
Styremedlem: Vibeke Bruun Aasberg er på valg, og stiller til ikke til gjenvalg
Styremedlem: Frederic Penhard er ikke på valg
Styremedlem: Silje Therese Walseth er på valg, og stiller til gjenvalg
Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) stiller til valg som nytt styremedlem
Styremedlem: Cecilie Kristin Ellingsen (52A) stiller til valg som nytt styremedlem

Vedtak:
Styremedlem: Silje Therese Walseth ble valgt som nytt styremedlem (11 stemmer)
Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) ble valgt som nytt styremedlem (15 stemmer)

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Ole Andrè Bech er på valg, og stiller ikke til gjenvalg
Varamedlem: David Klovning Flem er på valg, og stiller ikke til gjenvalg
Varamedlem: Elin Sekkeseter er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Daniel Thunem er på valg, og stiller til gjenvalg
Varamedlem: Karl Vrålstad er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Efthymia Ratsou Stæhr (59A) stiller til valg som nytt varamedlem
Varamedlem: Bjarte Gatland Reve (28B) stiller til valg som nytt varamedlem

Vedtak:

Varamedlem: Efthymia Ratsou Stæhr (59A) ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Bjarte Gatland Reve (28B) ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Elin Sekkeseter ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Daniel Thunem ble valgt som nytt varamedlem
Varamedlem: Karl Vrålstad ble valgt som nytt varamedlem

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne valgkomité.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Reverudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ole Morten Rognerud (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Silje Therese Walseth (sign.)	26.03.2025

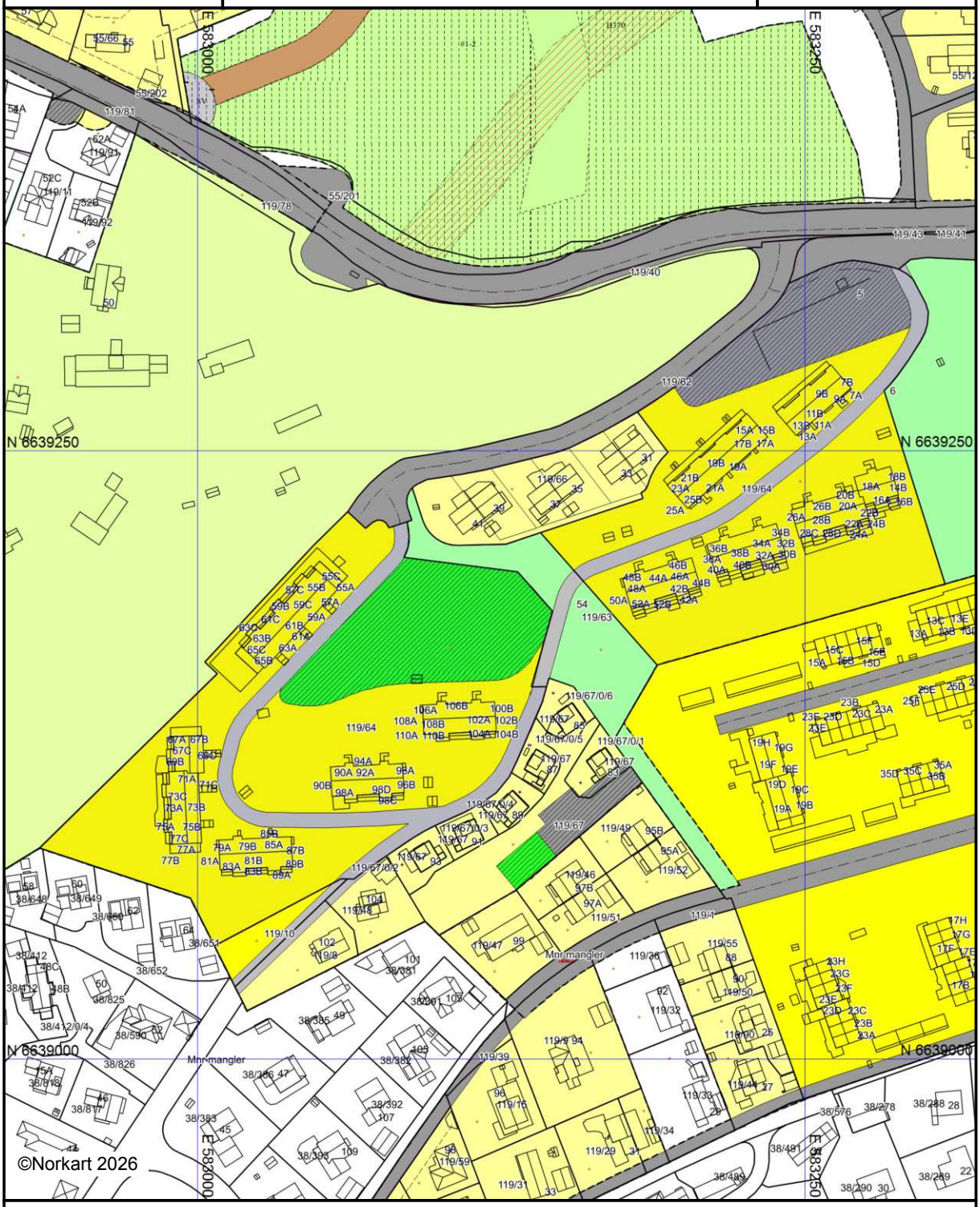
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 119/64/0/94
Adresse: Reverudåsen 67B
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



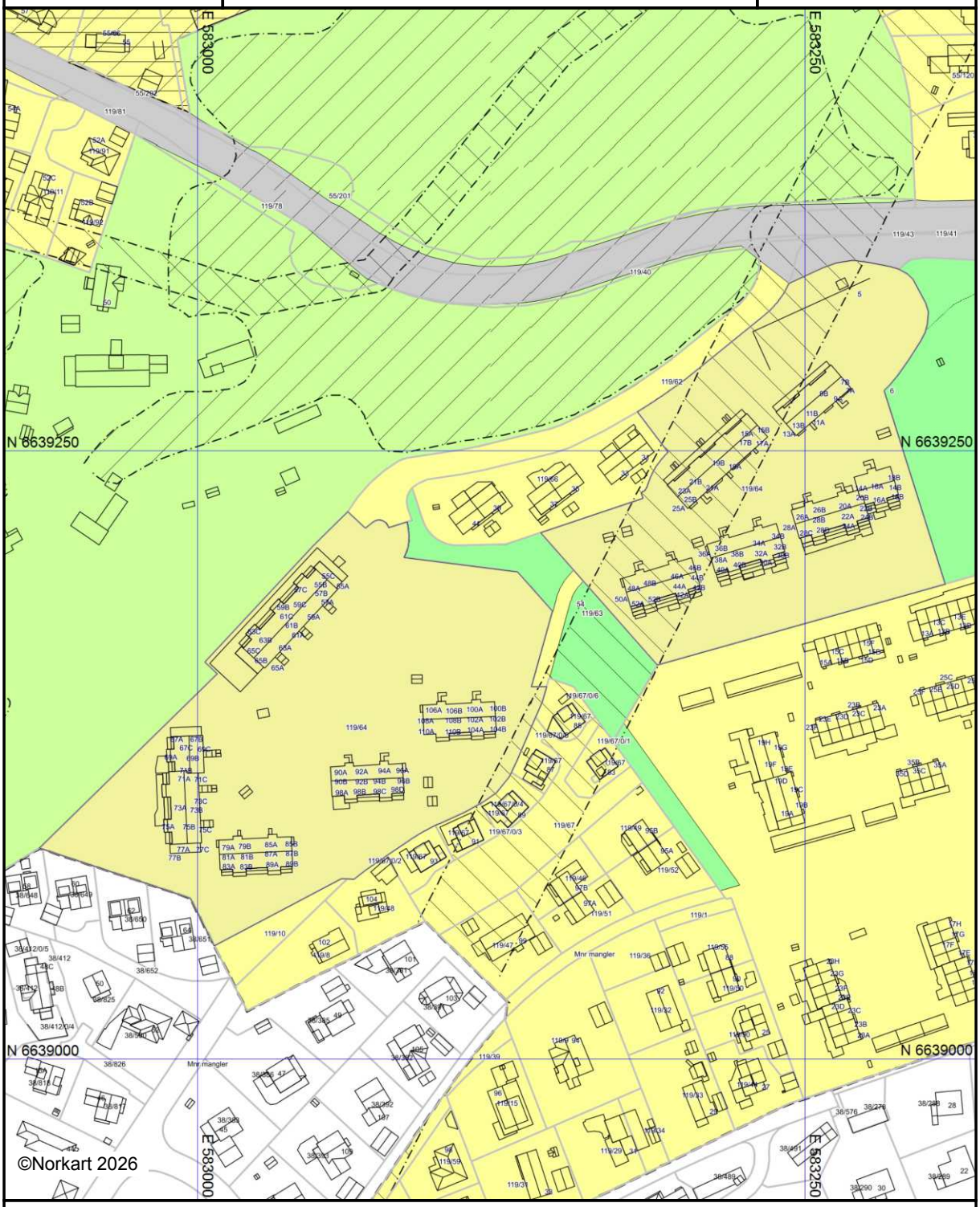
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/64/0/94
Adresse: Reverudåsen 67B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

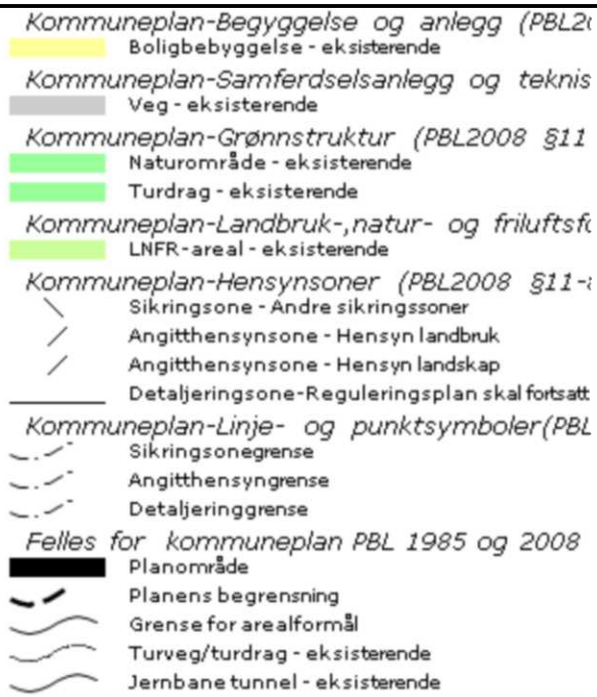
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



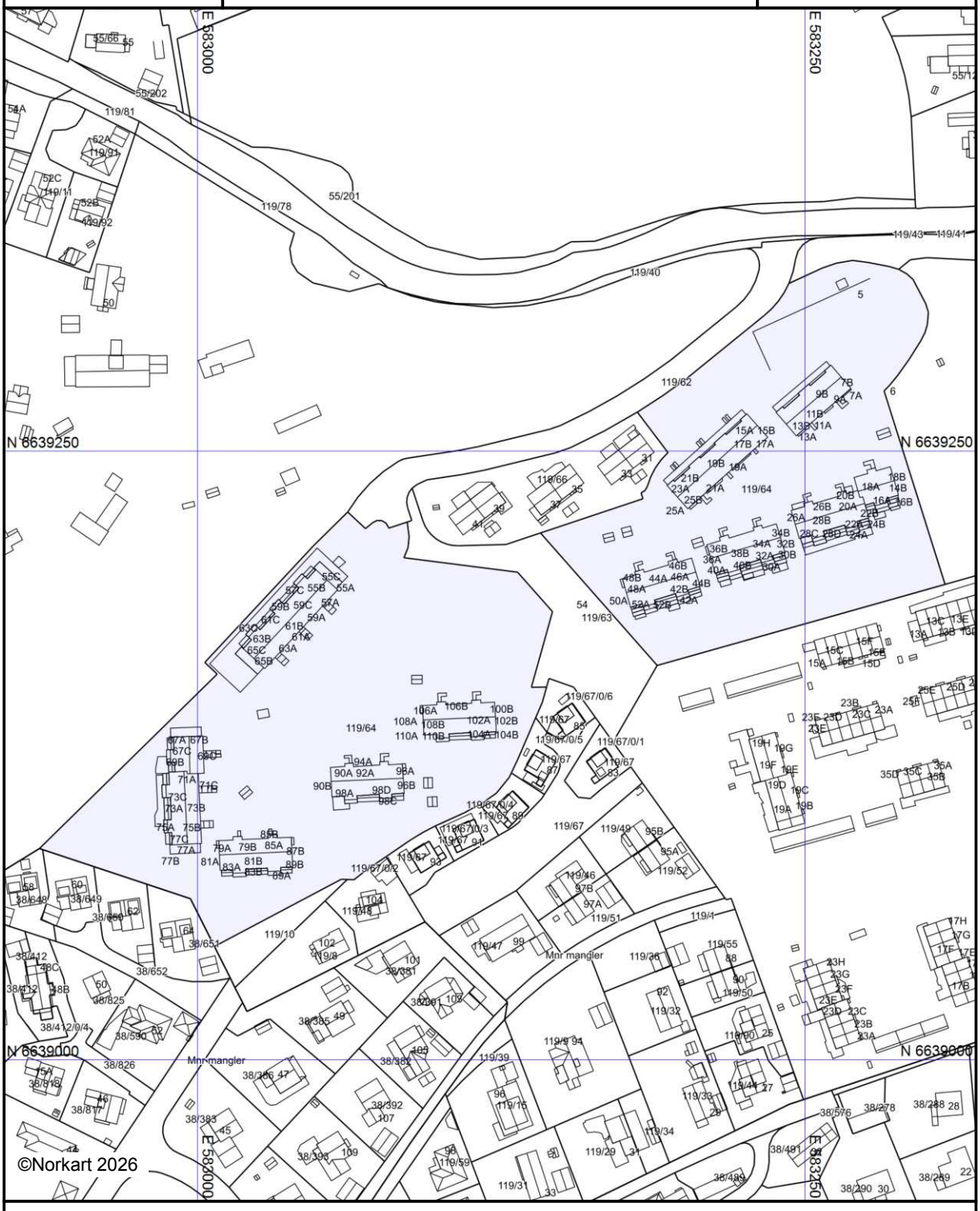
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 119/64/0/94
Adresse: Reverudåsen 67B
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	94
Adresse	Reverudåsen 67B, 1341 SLEPENDEN								

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** 6 311 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 35 303 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

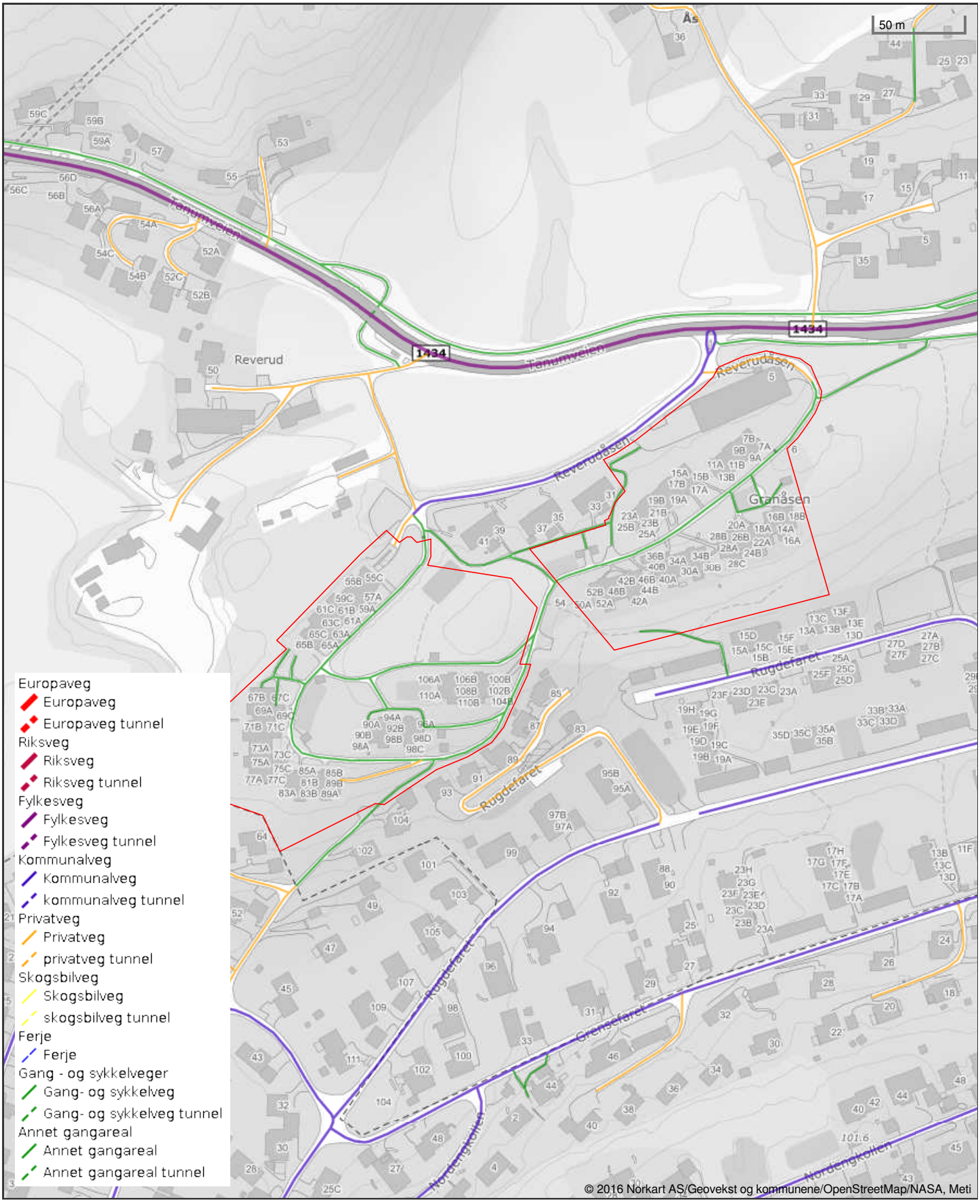
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1975001)

Navn	GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.09.1980	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8832/1975001.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 261 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	4 097 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	25 344 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B1
	Delareal	2 599 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg

Utskriftsdato: 10.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 119/64//



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: 10.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	119	**Bnr**	64	**Fnr**	0	**Snr**	94
Adresse	Reverudåsen 67 B, 1341 SLEPENDEN						

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					
1981/430	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 119 Bnr 64 Fnr 0 Snr 94

Eiendommens adresse:

Reverudåsen 67B, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 512 237
Som sekundærbolig:	kr 6 048 947

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Reverudåsen 67B, 1341 Slependen
Gnr. 119, Bnr. 64, Snr. 94, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

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

E-post: waqas.sharif@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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