

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259
E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 850 000,-
Omkostn.: Kr 272 600,-
Total ink omk.: Kr 11 122 600,-
Felleskostn.: Kr 3 500,-
Selger: Jens Wilhelm Berner
Sara Andrea Hammer

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 139/142 kvm
Tomtstr.: 13947 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 607
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1002250251

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Nadderudlia 25B! Et sjeldent flott enderekkehus med ekstra store uteområder og gode solforhold.

Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Rekkehuset ble pusset opp med en rød tråd og utvidet med kjellerstue, bad i kjeller og tilbygg i 2023. I juni 2025 stod bad nr. 2 klart - moderne, funksjonelt og bygget for mange års bruk. Hjertet av hjemmet er det lyse, tidløse kjøkkenet, utstyrt med en stor kjøkkenøy som gir rikelig med oppbevaringsplass. Her kan familien samles rundt matlagingen, og med platetopp fra Bora med integrert vifte får du et stilrent uttrykk i et stort sosialt allrom. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial atmosfære, og fra stuen har du direkte utgang til hagen. Seksjonen disponerer egen hageparsell, to boder og biloppstillingsplass.

Må oppleves!

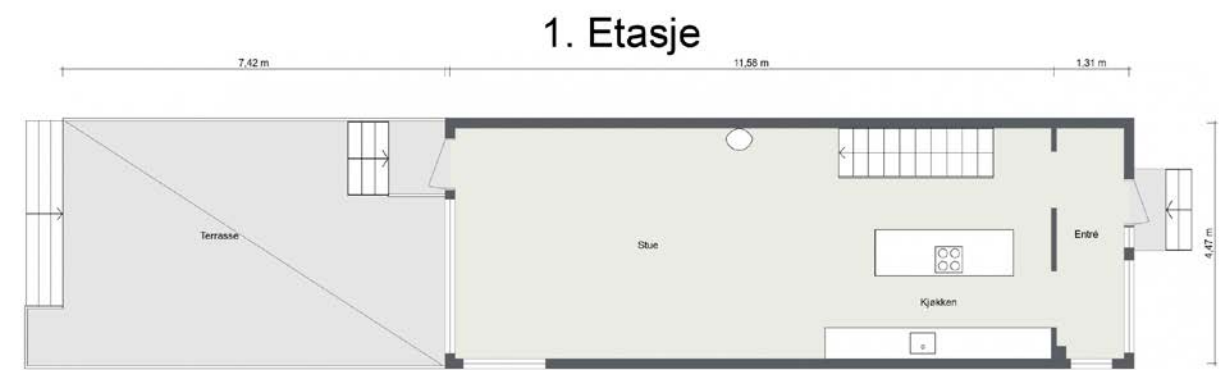


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen48
Egenerklæring 103
Nabolagsprofil..... 109
Forbrukerinformasjon 124
Budskjema 125

PLANTEGNING

1. ETASJE



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

EN SJELDEN PERLE

Velkommen til et sjeldent attraktivt og gjennomgående enderekkehus med flott opparbeidet og vestvendt hage beliggende rett ved bilfri sykkelsti som tar deg hele veien til barnehager, skoler, grøntområder og Bekkestua sentrum.



Hjertet av hjemmet er det lyse, åpne kjøkkenet, utstyrt med en stor kjøkkenøy som gir rikelig med oppbevaringsplass. Her kan familien samles rundt matlagingen, og med platetopp fra Bora med integrert vifte får du et stilrent uttrykk i et stort sosialt allrom. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial atmosfære, og fra stuen har du direkte utgang til hagen. Seksjonen disponerer en pent opparbeidet hageparsell, samt store fellesområder. Én biloppstillingsplass følger boligen.

Boligen er skapt for å vokse med familien. I dag har den tre soverom, men planløsningen gjør det enkelt å utvide til fem dersom behovet melder seg da alle kjellerstuens vinduer har godt med lysinnslipp og er godkjent for varig opphold. Rekkehuset ble pusset opp med en rød tråd og utvidet med kjellerstue, bad i kjeller og tilbygg i 2023, samt drivhus og egen utebod. I juni 2025 stod enda et splitter nytt bad klart – moderne, funksjonelt og bygget for mange års bruk. Oppgraderinger de siste årene inkluderer i tillegg varmemefolie i kjeller og 1. etasje, samt

furuparkett i alle oppholdsrom. Vestvendte oppholdsrom i både første og andre etasje har screens og varmepumpe som skjermer for solen og sørger for behagelig innetemperatur på varme og kalde dager.

Nabolaget er trygt og trivelig, med lekeplasser, dagligvare og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Barnehager, skoler og fritidsaktiviteter ligger kun et steinkast unna. Samtidig har du bare fem minutter til koselige Bekkestua sentrum, med butikker, kafeer og T-bane som tar deg raskt til Oslo. Marka ligger også rett ved, med flotte muligheter for turer, sykling og ski året rundt. Dette er et hjem som kombinerer det beste fra to verdener – nærhet til byen og et trygt, romslig område for barna. Nadderudlia 25B er et sted hvor familien kan vokse, skape minner og nyte hverdagen i et av Bærums mest attraktive områder.





DELIKATE DETALJER

Gjennomtenkt interiør med hyller og detaljer som gir boligen

særpreg. Boligen har gjennomgående store vindusflater, som skaper en fantastisk atmosfære. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Vakre naturelementer snikes inn i alle rom, slik at det alltid føles lunt og behagelig.

HJEMMETS HJERTE

Hjemmets hjerte - åpen løsning mellom stue og kjøkken med store vinduer mot hagen. Rommet er perfekt for sosiale middager og hverdagsmåltider. Her kan familien samles rundt matlagingen, og med platetopp fra Bora med integrert vifte får du et stilrent uttrykk i et stort sosialt allrom.





EN PRIVAT OASE

Beliggenheten på enden gir en mer skjermet uteopplevelse. Her har du utsikt mot et frodig friområde, heller enn å ha neste rekke rett foran. Den store terrassen gir gode muligheter for innredning i ulike soner.





Her trenger du ikke velge mellom stort spisebord for familien eller avslappende loungehjørne.







Her kan du la barna leke fritt, og likevel ha full kontroll.



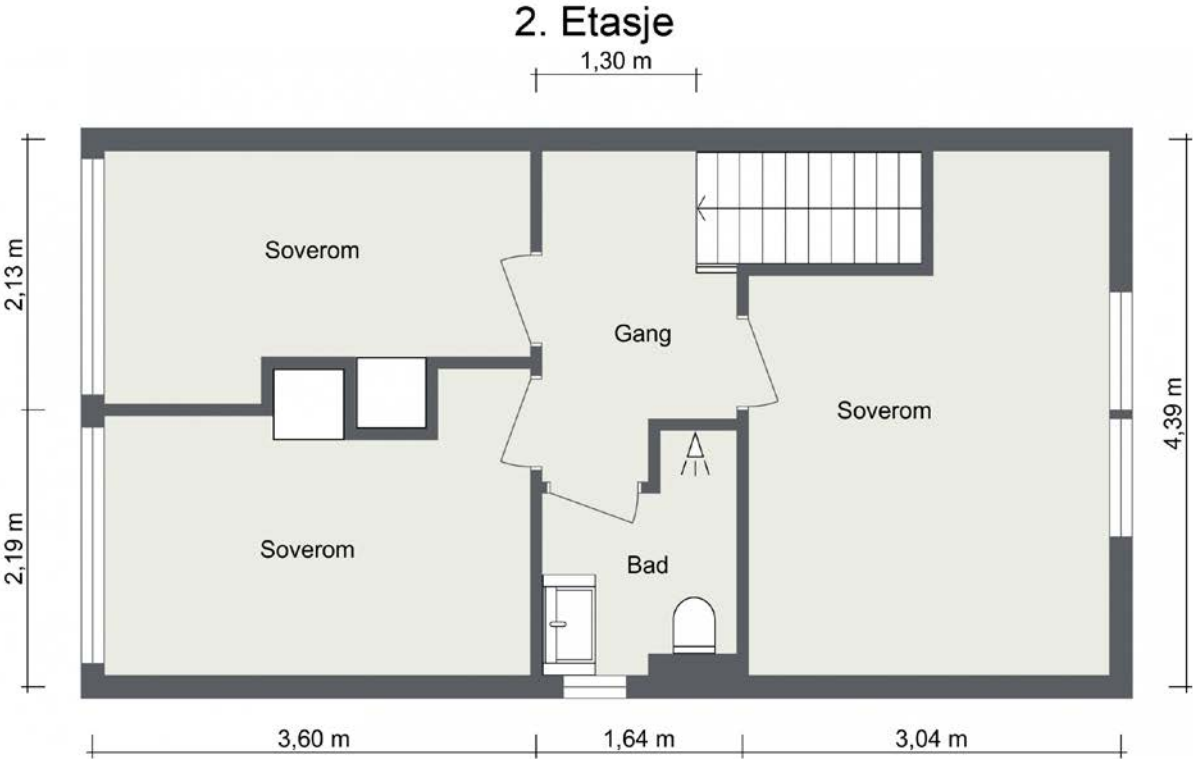
FRODIG OG GRØNT

Hagen er opparbeidet i mange funksjonelle soner hvor øvrig plan ligger på en høyde og oppleves usjenert fra sykkelstien og som gir muligheter for både frilek, avslapping og hage/hobby.



PLANTEGNING

2. ETASJE



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



EN GOD NATTS SØVN

Hovedsoverommet er romslig og lunt, med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Den smarte garderobeløsningen gir deg rikelig med oppbevaringsplass uten å gå på bekostning av romfølelsen.





Sov godt!



SPAFØLELSEN HJEMME

I juni 2025 stod det et splitter nytt bad klart – moderne, funksjonelt og bygget for mange års bruk. Baderommene byr på moderne komfort med dusj, vegghengt toalett og stilrene materialvalg.



PLASS TIL Å VOKSE

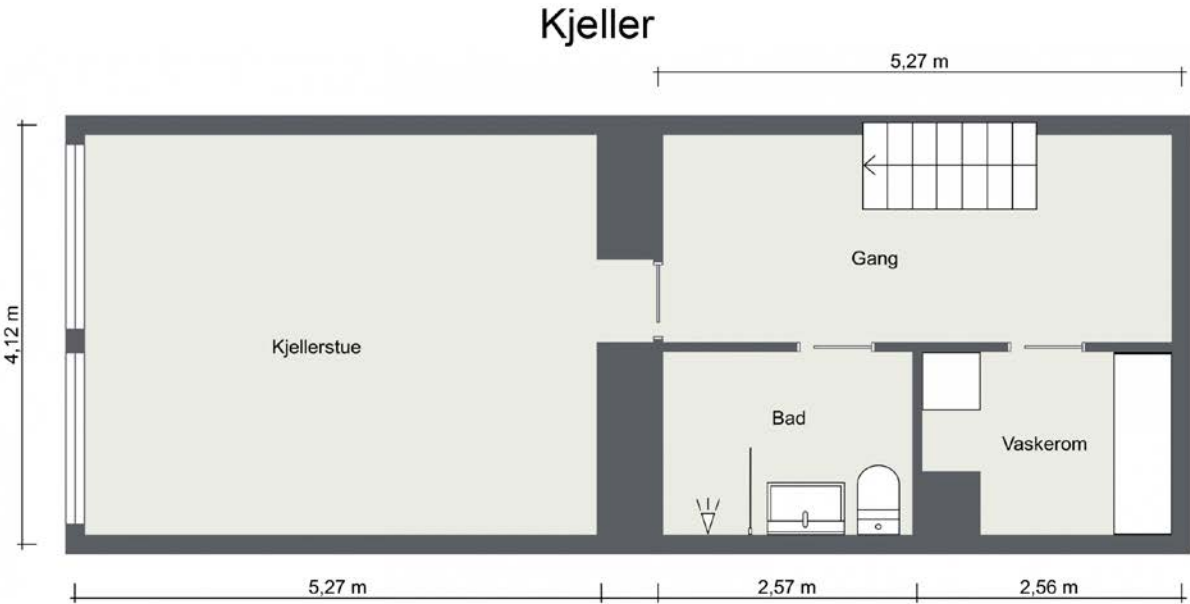
Soverom nummer tre er i dag innredet som barnerom. Her er det plass til å leke, lære og vokse for de minste.



ET MODERNE HJEM

Oppgraderinger de siste årene inkluderer i tillegg varmefolie i kjeller og første etasje, samt furuparkett i alle oppholdsrom. Vestvendte oppholdsrom i både første og andre etasje har screens og varmepumpe som skjermer for solen.

PLANTEGNING KJELLER



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

ALTERNATIV PLANLØSNING KJELLER



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



ENKELT OG GREIT

I underetasjen finner du et praktisk vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel - perfekt for en effektiv hverdag.

FORBEREDT PÅ ALT

Rekkehuset ble pusset opp med en rød tråd og utvidet med kjellerstue, bad i kjeller og tilbygg i 2023. Boligen er skapt for å vokse med familien. I dag har den tre soverom, men planløsningen gjør det enkelt å utvide til fem dersom behovet melder seg.



TILRETTELAGT FOR ALLE

Badet i underetasjen ble bygget i 2023 i forbindelse med utbygging av kjeller. Her får du spafølelsen hjemme!





Kjellerstuen er et perfekt sted å trekke seg tilbake, enten barna har besøk eller du bare trenger litt alenetid.



Kjellerstuen kan eksempelvis benyttes som gjesterom, lekerom, treningsrom eller et sted å trekke seg tilbake.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 35 m²

Bruksareal

BRA-i: 139 m² Entré, stue/kjøkken, gang, vaskerom, kjellerstue og tre soverom.
BRA-e: 3 m² Ekstern bod.

TBA

35 m² Terrasse.

Ikke målbare arealer

Det er en hems over deler av 2. etasje. Hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13947 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Velkommen til et sjeldent attraktivt og gjennomgående enderekkehus med flott opparbeidet og vestvendt hage beliggende rett ved bilfri sykkelsti som tar deg hele veien til barnehager,

skoler, grøntområder og Bekkestua sentrum. Dette enderekkehuset ligger i et etablert og svært barnevennlig boligområde på Nadderud, med kort vei til både natur, aktivitetstilbud og byens fasiliteter. Området er kjent for sitt trygge bomiljø og gode naboskap, noe som gjør det ideelt for familier, etablerere og godt voksne.

Rekreasjonsmuligheter

Med Bekkestua idrettsanlegg kun 7 minutters gange unna, ligger alt til rette for ballspill, friidrett og sandvolleyball. Gjønnesjordet gir rom for lek og aktivitet, mens nærliggende SATS Bekkestua byr på moderne treningsfasiliteter. Grønne friområder og turstier finnes i umiddelbar nærhet for både joggeturer og søndagsturer.

Kollektivtransport

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Hosleveien, ligger bare 4 minutters gange unna med ekspresslinjer til både Oslo sentrum og nærliggende bydeler. Bekkestua T-banestasjon ligger 15 minutter unna til fots, og gir enkel tilgang til hele Oslo-området.

Shopping og dagligvare

Dagligvarehandelen kan gjøres raskt og enkelt med Rema 1000 Nadderud (5 min) og Kiwi Bekkestua (13 min) innen kort avstand. For et bredere shoppingtilbud ligger Bekkestua Senter kun 15 minutters gange fra boligen, med et variert utvalg av butikker og tjenester.

Restauranter og kaféer

Bekkestua sentrum tilbyr flere hyggelige restauranter, kafeer og bakerier for både hverdagsmiddager og spesielle anledninger. Her finner du alt fra uformelle spisesteder til mer

eksklusive alternativer.

Trening og sport

I tillegg til idrettsanleggene og treningssenteret i nærheten, finnes gode muligheter for organisert idrett, svømming og friidrett i nærområdet.

Med sin kombinasjon av rolig og trygt nabolag, gode transportforbindelser og et bredt tilbud av rekreasjon, shopping og serveringssteder, er Nadderudlia 25B et perfekt sted å bo for deg som ønsker både komfort og aktivitet i hverdagen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Huskestua barnehage 0.6 km
Almeskogen Steinerbarnehage 0.8 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud 0.9 km

Skoler

Bekkestua barneskole 0.7 km
Steinerskolen i Bærum 1 km
Oslo International School 1.2 km
NTG-U Bærum 0.3 km
Bekkestua skole 0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum 0.3 km
Oslo International School 1.2 km

Bygningssakkyndig

Espen Aakernes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for byggteknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Hauger Bygg & Eiendom AS.
Nytt bad i 2. etasje ferdigstilt juli 2025.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
Originalt sluk byttet. Smøremembran på gulv og vegger, helsmurt i våtsone.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Direkte Rørservice AS.
Komplett bytte av innvendig vann- og avløpsrør ifbm utbygging i 2022/23.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Vi har ikke hatt problemer med drenering eller fukt i kjeller i vår eierperiode. Vi ble gjort oppmerksom på at det ble registrert fuktverdier av takstmenn 7. august 2025. Deres undersøkelser fremkommer av tilstandsrapporten. Årsaken til fuktverdier er ukjent. Utgraving og drenering av ny kjeller ble ferdigstilt våren 2023 og er utført av faglærte (Gustavsen Maskin AS).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Stue tilbygg 1. etasje: Unormal knirk i gulvet i stuen i

tilbygget. Dette ble påklaget utførende entreprenør i 2023 og forsøkt utbedret. Parketten ble tatt opp, sponplater festet på nytt og gulvet avrettet med avrettingsmasse. Arbeidende ble utført vinteren 2024 og parketten lagt på nytt uten vesentlig forbedring i knirk. Tilbygg gang 1. etasje (sør-øst): Tilbygg ferdigstilt høsten 2023. Mangelfull dokumentasjon på utførte arbeider, spesielt fundamentering og prosjektering av ringmur. Dette ble påklaget utførende entreprenør i 2023 som utbedret ved å etablere to luftrister for å sørge for lufting av kryprom. Se omtale i takstrapport.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Komplett Elektro Installasjon AS. Omfattende arbeider ifbm oppussing 2022/23 som nye kurser, etablering gulvvarme, arbeider på kjøkken og bad.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Sluttkontroll etter arbeider høsten 2022/23. Kontrollert 21. mars 2023.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Aanerud Entreprenør AS. Nytt tak tilbygg begge sider 2022. Byttet kledning og vindskier på sørgavl i regi av sameiet i 2022.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Utgraving av kjeller, tilbygg på framside og bakside.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ferdigattest datert 21. desember 2023.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Takstrapport ifbm utbedringer av arbeider gjort i 2023.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Forslag til sameiets vedlikeholdsplan som blant annet inneholder utvendig skifte av vann- og avløpsrør og fremtidig rehabilitering av tak.

Tilleggskommentar
Kjellervinduer har tidvis synlige merker som ikke har latt seg fjerne med rengjøring. Gjelder kun utseende, og påvirker ikke vinduets funksjon.

Innhold
1. etasje
Entré og stue/kjøkken med utgang til uteplass.

2. etasje
Gang, bad og tre soverom.

Kjeller
Gang, bad, vaskerom og kjellerstue.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
- Grunnmur / fundamenter: Eier opplyser om malings-/fugesprekker i tilbygg som kan skyldes mindre bevegelse i tilbygget. Dette kan skyldes mangelfull/feil utførelse av fundamentering av ringmur. Det er også registrert noe knirk i tilbygget i stue. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
- Drenering: Det ble målt fukt over normal terskelverdi ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
- Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i tre over ringmur. Det observeres lite lufting i konstruksjonen der det er gammel kledning.
- Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold av registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
- Takkonstruksjon: Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert

levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
- Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Eier opplyser om at dette ligger under sameiets ansvarsområde. Det er observert noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og nevnte forhold.
- Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
- Vaskerom (Totalvurdering av overflater): TG 2 er gitt på grunn av malingsavflassing, samt svakt fall til sluk.
- Vaskerom (Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon): TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende avtrekk.
- Piper / ildsteder: Peisovn med glassdør over flislagt felt i stue/kjøkken. Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Det er observert en sprukket flis ved peisovn i stue/kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.
- Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er utført fuksøk på gulvoverflater i kjeller. Fuktindikator er benyttet og det er stedvis påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier på gulvoverflater mot gavlvegg i kjellerstue samt på betong i vaskerom. Kjellergulv

som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 14 mm i ett soverom. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, som er normalt i eldre etasjeskillere. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og nevnte forhold.

- Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, i dette tilfellet er enkelte åpninger i rekkverk noe større enn kravet. TG 2 er gitt på grunn av manglende håndløper på en side av trappen, kravet er at det skal være håndløper på begge sider.

Forhold som har fått TG3:

- Rom under terreng: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale terskelverdier ved ett målepunkt. Det ble målt 20,5 % i veggens bunnsvill i kjellerstue. Fuktinnhold på mellom 16-20% indikerer noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, mens fuktinnhold fra 20% og høyere gir stor risiko for sopp og råte. TG 3 er gitt på grunn av høyt fuktinnhold i treverket og risiko for utvikling av sopp og råte. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikkeorganiske materialer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

- Vaskerom (Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk): Det er ikke etablert membran/vanntett sjikt på gulv. Det er et krav om vanntett sjikt i våtsoner. Våtzone i vaskerom blir definert som hele gulvoverflaten og 5 cm opp på vegg. I dette tilfellet er det ikke lagt membran på gulv, som ikke er i henhold til dagens tekniske krav. Rommet fungerer ved normal bruk slik det fremstår i dag, og det er ikke nødvendig med strakstiltak. Det er gjort noen tiltak mot vannsøl i form av epoxymaling på betonggulv, men dette er ikke godkjent som membran/tettesjikt i våtrom. TG 3 er gitt på bakgrunn av risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje, ved at vann kan renne ut av våtrommet. Samt at gulvoverflatene, overgang gulv-sluk og gulv-vegg ikke er utført med vanntett sjikt, som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Nedenfor følger en liste over hvilke løsøre som ikke følger boligen:

- Fastmonterte TVer i alle etasjer

- Teak-reol i stue (1. etasje)

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Bad.

2022/2023:

- Gravd ut kjeller, fullverdig etasje i kjeller.

- Tilbygget deler av entré og stue i 1.etasje.

- Kjøkken.

- Alle overflater bortsett fra to soverom i 2. etasje.

- Bad kjeller.

- Nytt el-anlegg, bortsett fra to soverom.

- Alt av vann og avløpsrør.

Parkering

Sameiet disponerer egen parkeringsplass med oppmerkede plasser øverst i Nadderudlia. Plassene planlegges benyttet til for el-billadning, og disponeres i fellesskap. For øvrig må gateparkering benyttes.

Nadderudlia er kommunal vei, og er derfor uten oppmerkede parkeringsplasser. Sameiere som har egen garasje henstilles om å ta den i bruk. Dette gjelder særlig sameiere som disponerer mer enn en bil. Det er ikke tillatt å parkere biler på innkjørselsveiene til de enkelte husrekker eller på snuplassen.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke

kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og ved.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 850 000

Kommunale avgifter

Kr 19 354

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Fakturert beløp i 2024 var fordelt slik:

- Avløp kr 8 165,53
- Feiing kr 255,00
- Renovasjon kr 4 338,60
- Vann kr 6 594,70

Info eiendomsskatt

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 1 575 884

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 303 535

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Vannavgift

Kr 6 595

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Vannavgift er inkludert i de kommunale avgiftene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/38

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 500,- pr. måned og dekker boligens andel av sameiets driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nadderudlia

Organisasjonsnummer

975488969

Om sameiet

Sameiet Nadderudlia omfatter 38 like eierseksjoner på et felles tomteareal. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hage på vestsiden samt et par meter i tilknytning til inngangspartiet. Hver rekke består av 4-6 seksjoner med felles forhage mot Nadderudlia. Området mot Hosleveien og området som grenser mot NTG tilhører sameiet og er sameiernes felles ansvar.

Styreleder opplyser om følgende pr. epost den

14.08.25:

- Sameiet har et vedlikeholdsetterslep som er diskutert på de siste sameiermøtene. Etterslepet relaterer seg til bytte av vindskier på et par gavler i enkelte rekker (fra 27A og videre), bytte av utvendig vann- og avløpsrør (21A - 41B). I tillegg begynner takplatene på samtlige rekker å nærme seg forventet levetid. Styret jobber med en rehabiliterings-/vedlikeholdsplan som skal behandles ved ekstraordinært sameiermøte høsten 2025/vinteren 2026. Rehabiliterings-/vedlikeholdsplanen utarbeides med 5-10 års perspektiv og kan medføre økt kapitalbehov fra sameierne.
- Ved bytte av vannledning og avløpsrør vil dette arbeidet finne sted på hagesiden av rekke 4 (21A -

25B). Platting og gressområde mot platting må forventes berørt av arbeidene. Sameiets praksis er at den enkelte sameier bekoster tilbakeføring av uteområder, plattinger etc.

Styret har også utarbeidet nye vedtekter og fasade retningslinjer. Sistnevnte er etablert spesifikt for at alle rekker skal gi et likt uttrykk visuelt og at ikke alle er forskjellige som utgjør et mer rotete ytre. Samtidig henger dette sammen med vedlikehold og ansvar. Alle påbygg og vinduer på original bygget er sameier enhetens ansvar å vedlikeholde og påse at er oppført iht. retningslinjer. Når sameiet utfører vedlikehold er det også fordyrende om det blir for mange tilpasninger på en enhet og det blir urettferdig i et sameie, likeledes med utnyttelse av tomtearealet. Fellesareal er mot gaten og helt til enden av originalbygget mot hagen.

Snømåking

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet AS om snømåking av gjesteparkeringen ytterst i veien mot Hosleveien.

Bredbånd, Internett og TV- og strømmetjenester
Sameiet har avtale med Telenor (T-We basis) som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Den inkluderer et basis av tjenester, og man kan legge til personlig tilpasset behov innenfor fellesavtalen. Avtalen heter Frihet L. Utover det kan seksjonseiere kjøpe mer poengpakker til eget behov.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Nadderudlia er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89529795. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å

kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Mailen skal bestå av Gateadresse, Navn på sameier, Dato for når skaden oppsto, evt. bilder og et kontakt telefonnummer til en evt befaring. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2017-2020: Drenering av fremside og gavler til originalbygg på alle rekker unntatt NL 15A-19B. Utført av Hole Graveservice AS (drenering) og Fjellåsheim (Gjenopprettelse av boder).
2018: Brudd på vannledning mellom rekke 1 og 2. Status på vannledningen var dårlig (hullete). En strømpe ble trukket gjennom som kan forlenge levetiden noen år. Vann- og avløpsteknikk AS.
2020: Skifte av bekledning og vindskier samt malt rekke 1, N. 5A-7B
2021: Bytte av vann og avløp for rekke 2, N. 9A-13B (fra kum ved 9A til kum mellom rekke 2 og 3). Utført av NRC Gravco. Skifte av bekledning og vindskier samt malt rekkene; rekke 2, N. 9A-13B og rekke 7, N. 39A-41B
2022: Skifte av bekledning og vindskier samt malt rekkene; rekke 3, N. 15A-19B og rekke 4, N. 21A-25B. Drenering og bytte av VA på rekke 3.
2023: Ferdigstillelse av bodene som følge av prosjektet "Drenering og bytte av VA" på rekke 3.
2024: Utbedring av drengsbasseng mellom rekke 3-4. Byttet tak på Nadderudlia 31AB.

Økonomi & felleskostnader:
Sameiet har et stort vedlikeholdsetterslep. Styret har

gjennom 2024 hatt et stort fokus på sameiets økonomi for å sikre en bærekraftig og forutsigbar finansering av vedlikeholdsprosjektene. Ved å utarbeide likviditetsbudsjetter flere år fremover avdekker styret fremtidige kapitalbehov og vil forsøke å sikre mest mulig forutsigbarhet for den enkelte sameier. Som et ledd i dette ble felleskostnadene justert med virkning fra 1. juli 2024, i tråd med generell prisutvikling siden forrige justering av felleskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 12137001967, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.08.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 11.08.2025: 4 555 331
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 193 255
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 165 659

Sameiet Nadderudlia har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12137001967. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger. Seksjonseiere som benytter seg av

nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Selger har innfridd sin del av sameiets lån.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Styret kan ved overtredelse av denne regel gi pålegg om opphør av dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 19, bruksnummer 607,

seksjonsnummer 17 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/19/607/17:
14.07.1959 - Dokumentnr: 2869 - Best om garasje/ parkering
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1964 - Dokumentnr: 302678 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjellerstue
og hobbyrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1975 - Dokumentnr: 5987 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1990 - Dokumentnr: 9765 - Erklæring/avtale
Rett for Bærum Energiverk for transf.kiosk på d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1992 - Dokumentnr: 8900 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra BÆRUM KOMMUNE.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2000 - Dokumentnr: 7935 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2022 - Dokumentnr: 262734 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1988 - Dokumentnr: 14156 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/38
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 038 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra originalt byggeår, men bygget er registrert som "tatt i bruk" hos kommunen. Kommunen er kontaktet, uten svar. Det foreligger ferdigattest for utbygging av kjeller datert 21.12.23.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei som eies av sameiet. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av denne.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan 1950130 (Nadderud) med formål konsentrert småhusbebyggelse, kjørevei og park. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

En eierseksjon kan leies ut. Utleieren plikter å gi melding til styret om fremleieforhold, fremleierens navn og fødselsnummer. Utleier er ansvarlig for at leietageren overholder disse husordensreglene. Korttidsutleie av seksjonen er ikke tillatt mer enn høyest 60 døgn i året (jf.Eierseksjonsloven §24).

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
10 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
271 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

272 600 (Omkostninger totalt)
283 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
286 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 122 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 133 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 136 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 272 600

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitale prospekter
8 500 Fotograf (kommer litt an på fotografen)
1 910 Garantipremie/inneståelse
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse (vi legger ut for alt)
19 900 Markedspakke inkl. Blink (Premium pakke)
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
15 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 167 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av
Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.08.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Nadderudlia 25 B
1357 BEKKESTUA
3201/19/17/607/0/0

Rapportdato

14.08.2025

TG 0  0

TG 1  11

TG 2  12

TG 3  2

TG IU  4

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Befaring utført den 07.08.2025 av:

Espen Aakernes og Joakim
Kollshaugen
Døla takst og bygg AS

Sverdrups gate
21
0559 Oslo

+4741697907
dolatogb@gmail.com



Medlem av
NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

i

Om boligen

Adresse: Nadderudlia 25 B , 1357, BEKKESTUA

Matrikkel: 3201/19/17/607/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1953

Tomt: 13 947.60 m²

Hjemmelshaver(e): Jens Wilhelm Berner, Sara Andrea Hammer

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Ved hulltaking på yttervegg i kjellerstue ble det registrert fukt over normal terskelverdi. Utover dette er det ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: 2025: Pusset opp bad i 2. etasje. 2022-2023: Tilbygg i 1. etasje og utbygging av kjeller, samt overflater, innerdører og listverk i disse to etasjene. Nytt bad i kjeller. Nye vann- og avløpsrør. Montert ny varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i kjeller. Kjøkkeninnredning montert i 2022 fra IKEA. Ny drenering i forbindelse med utbygging av kjeller. Utvendig kledning - Gavlvegg 2023. Tilbygg fra 2022. Øvrig kledning fra 1975. 2017-2018 for øvrig rundt bygget. Det er gjort oppgraderinger på el-anlegget. Se eget punkt under "elektrisk anlegg og samsvarserklæringer".

Øvrig informasjon om oppdraget

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Rekkehus			
BRA-i 139 m ²	BRA-e 3 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 35 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/kjøkken, tre soverom, to bad, entré, vaskerom, kjellerstue, gang.	Beskrivelse av BRA-e Ekstern bod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 142 m ²			

Merknader om areal: Det er en hems over deler av 2. etasje. Hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
Rekkehus	
BRA 139 m ²	ALH 6 m ²
GUA 145	Beskrivelse av ALH Hems

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

12

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Eier opplyser om malings-/fugesprekker i tilbygg som kan skyldes mindre bevegelse i tilbygget. Dette kan skyldes mangelfull/feil utførelse av fundamentering av ringmur. Det er også registrert noe knirk i tilbygget i stue. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Drenering: Det ble målt fukt over normal terskelverdi ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i tre over ringmur. Det observeres lite lufting i konstruksjonen der det er gammel kledning.

Balkong / terrasse: Etterslep på vedlikehold av registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Takkkonstruksjon: Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Eier opplyser om at dette ligger under sameiets ansvarsområde. Det er observert noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og nevnte forhold.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2 er gitt på grunn av malingsavflassing, samt svakt fall til sluk.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende avtrekk.

Piper / ildsteder: Peisovn med glassdør over flislagt felt i stue/kjøkken. Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Det er observert en sprukket flis ved peisovn i stue/kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er utført fuktsøk på gulvoverflater i kjeller. Fuktindikator er benyttet og det er stedvis påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier på gulvoverflater mot gavlvegg i kjellerstue samt på betong i vaskerom. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fuktett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 14 mm i ett soverom. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, som er normalt i eldre etasjeskillere. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og nevnte forhold.

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, i dette tilfellet er enkelte åpninger i rekkverk noe større enn kravet. TG 2 er gitt på grunn av manglende håndløper på en side av trappen, kravet er at det skal være håndløper på begge sider.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

2

Bygningdeler med TG 3

TG 3

Rom under terreng: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale terskelverdier ved ett målepunkt. Det ble målt 20,5 % i veggens bunnsvill i kjellerstue. Fuktinnhold på mellom 16-20% indikerer noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, mens fuktinnhold fra 20% og høyere gir stor risiko for sopp og råte. TG 3 er gitt på grunn av høyt fuktinnhold i treverket og risiko for utvikling av sopp og råte. Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke etablert membran/vanntett sjikt på gulv. Det er et krav om vanntett sjikt i våtsoner. Våtzone i vaskerom blir definert som hele gulvoverflaten og 5 cm opp på vegg. I dette tilfellet er det ikke lagt membran på gulv, som ikke er i henhold til dagens tekniske krav. Rommet fungerer ved normal bruk slik det fremstår i dag, og det er ikke nødvendig med strakstiltak. Det er gjort noen tiltak mot vannsøl i form av epoxymaling på betonggulv, men dette er ikke godkjent som membran/tettesjikt i våtrom. TG 3 er gitt på bakgrunn av risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje, ved at vann kan renne ut av våtrommet. Samt at gulvoverflatene, overgang gulv-sluk og gulv-vegg ikke er utført med vanntett sjikt, som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

4

Bygningdeler med TG IU

TG IU

Bad, 2. etasje - Totalvurdering av fuktsøk:

Bad, Kjeller - Totalvurdering av fuktsøk:

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Oppgraderinger:

Bad: 2025.

2022/2023:

- Gravd ut kjeller, fullverdig etasje i kjeller.
- Tilbygget deler av entré og stue i 1.etasje.
- Kjøkken.
- Alle overflater bortsett fra to soverom i 2. etasje.
- Bad kjeller.
- Nytt el-anlegg, bortsett fra to soverom.
- Alt av vann og avløpsrør.

Det mangler dokumentasjon på grunnarbeider ifølge eier.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.

Når ble egenerklæringen signert?

13.08.2025

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført etter dagens bruk av rommene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.
Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg og underbygg.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Vinduer i soverommene er for små i frohold til krav til rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m i åpen stilling. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. I dette tilfelle er åpningen på vinduer i soverommene målt til høyde 40 cm i åpen stilling.

Romhøyden i gammel del av kjeller er lavere enn 2,0m. Dette gjør at rommet ikke er godkjent som rom for varig opphold. Rommets takhøyde er over 1,9m med en bredde over 0,6m som gjør rommene måleverdig.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker , Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Eier opplyser om malings-/fugesprekker i tilbygg som kan skyldes mindre bevegelse i tilbygget. Dette kan skyldes mangelfull/feil utførelse av fundamentering av ringmur. Det er også registrert noe knirk i tilbygget i stue.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Levetid:

⚠

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

2017 i regi av sameiet og 2022 i forbindelse med utgraving av kjeller, i følge eier.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Det er observert synlig topplist på gavlvegg, fra boder og grunnmursplast på yttervegg mot terrasse. Det er ikke registrert topplist andre steder rundt boligen.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget. Det er noe fall mot bygningen fra gangsti mot hjørnet ved inngangsparti. Dette kan føre til ansamling av overvann.

For øvrig er fallforhold vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensør, noe som kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Det ble målt fukt over normal terskelverdi ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å føre nedløpsrør til drensør for å forhindre fuktbelastning på grunnmuren.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

5

Rom under terreng

TG 3

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Ja

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Hulltaking er utført i yttervegg i kjellerstue og vaskerom.

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale terskelverdier ved ett målepunkt. Det ble målt 20,5 % i veggens bunnsvill i kjellerstue. Fuktinnhold på mellom 16-20% indikerer noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, mens fuktinnhold fra 20% og høyere gir stor risiko for sopp og råte.

TG 3 er gitt på grunn av høyt fuktinnhold i treverket og risiko for utvikling av sopp og råte.

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

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å fjerne organisk materiale på yttervegger i rom under terreng og etablere ventilering. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til fuktverdiene.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

16/39

6

Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det ble lagt ny kledning på gavlvegg i 2023 og tilbygg i 2022.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Det er observert oppsprukken trepanel på øvre del av vegg mot øst og vest.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført i tre over ringmur. Det observeres lite lufting i konstruksjonen der det er gammel kledning.

Levetid:

⚠

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

17/39

79

7

Vinduer / dører

TG 1



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012, 2018, 2022 og 2024.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2018.
Glatte innvendige skyvedører i kjeller.
Glatte innvendige dører i 2. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2012, 2018 og 2022.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠

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

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

18/39

8

Balkong / terrasse

TG 2



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, med areal på: ca. 35 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk til trapp er målt til 77 cm og rekkverk til terrasse er målt til 69 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Etterslep på vedlikehold av registreres. Tiltak må påregnes.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

⚠

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

19/39

81

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Byttet takplater i 1995.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Annet

Kommentar:
Takplater.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Eier opplyser om at dette ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er observert noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader.

TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd og nevnte forhold.

Levetid:
 Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

NADDERUD LIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

NADDERUD LIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring på membran

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Totalvurdering av overflater

- Levetid:
- !

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- !

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Sluk



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1



Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

14

Bad, Kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, malte plater på vegg og fliser i dusjssone, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022/2023.
Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Kommentar:

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

88

26/39

Sluk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

27/39

89

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring, samt at våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader. Fuktdikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

15 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Betonggulv malt med epoxymaling ifølge eier og gulvbord.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Vaskerommet er i følge eier fra 2022/2023.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er observert malingsavflassing enkelte steder på gulvoverflaten av betong.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Områdene som var tilgjengelige for måling viste at det var fall til sluk, men det er noe svakere enn anbefalt.

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

TG 2 er gitt på grunn av malingsavflassing, samt svakt fall til sluk.

Levetid:

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluk i plast.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ikke brukt membran eller våtromsbelegg på gulv, og dermed er det ikke klemt noe i klemringen.

Sluk



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:

Det er ikke etablert membran/vanntett sjikt på gulv. Det er et krav om vanntett sjikt i våtsoner. Våtzone i vaskerom blir definert som hele gulvoverflaten og 5 cm opp på vegg. I dette tilfellet er det ikke lagt membran på gulv, som ikke er i henhold til dagens tekniske krav.

Rommet fungerer ved normal bruk slik det fremstår i dag, og det er ikke nødvendig med strakstiltak. Det er gjort noen tiltak mot vannsøl i form av epoxymaling på betonggulv, men dette er ikke godkjent som membran/tettesjikt i våtrom.

TG 3 er gitt på bakgrunn av risiko for vannskader ved en eventuell vannlekkasje, ved at vann kan renne ut av våtrommet. Samt at gulvoverflatene, overgang gulv-sluk og gulv-vegg ikke er utført med vanntett sjikt, som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

Levetid:

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert avtrekk i vaskerommet.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende avtrekk.

Levetid:

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtzone er kun på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjønning i et rom med kun opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere avtrekk.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Ja

Kommentar:
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen.

Det er ikke observert feieluke til pipen, eier opplyser om at feieluken er i naboenheten.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Peisovn med glassdør over flislagt felt i stue/kjøkken.
Teglsteinspipe fra byggeåret.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Det er observert en sprukket flis ved peisovn i stue/kjøkken.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

Levetid:
 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er utført fuktsøk på gulvoverflater i kjeller. Fuktindikator er benyttet og det er stedvis påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier på gulvoverflater mot gavlvegg i kjellerstue samt på betong i vaskerom.

Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken og 14 mm i ett soverom.
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt, som er normalt i eldre etasjeskillere.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600 og nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Betonggulv i eldre kjellere bør males/flislegges el. lign.
Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser i kjellerstue for å avdekke omfang og årsaken til noe høye verdier ved fuktsøk på gulvoverflatene ved gavlvegg.

Levetid:
 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

18

Trapp

TG 2



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:
Rettløpstrapp i trekonstruksjon.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp skal ikke overstige 10 cm, i dette tilfellet er enkelte åpninger i rekkverk noe større enn kravet.

TG 2 er gitt på grunn av manglende håndløper på en side av trappen, kravet er at det skal være håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere håndløper på begge sider av trappen.

Levetid:

⚠

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

19

Kjøkken

TG 1



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplagg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:
Benkeventilator hvor det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarnende utførelse. Køl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og platetopp er integrert i innredningen.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator, Kombiskap, 2 stekeovner

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det mangler lufterist over kjøleskap, det anbefales å etablere lufterist.

Levetid:

⚠

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle vann- og avløpsrør er i følge eier byttet ut i forbindelse med rehabilitering og tilbygging i 2022/2023.

Avløpsrør i plast. Vannledninger i rør i rør system, nyere kobberrør i deler av vaskerom.

Fordelerskap for vann med dreneringsrør med utløp i begge bad.

Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonluke i bad i kjeller.

Opplegg for vaskemaskin i vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via varmekabler i gang, begge bad og kjellerstue. Varmefolie i alle rom utenom 2. etasje, ifølge eier.

Varmepumpe i 1.- og 2- etasje, produsert i 2022.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres til sluk.

Berederen er datert 19.10.2022 og rommer 281 liter.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG 2:

Ventilasjon:

Beskrivelse:

Elektrisk avtrekksvifte på begge bad.

Friskluftsventil i ett soverom.

Luftespalte under dører til bad.

Avvik:

Det mangler tilluft i alle oppholdsrom, bortsett fra ett soverom i 2. etasje hvor det er en friskluftsventil på yttervegg.

Vinduer er byttet i nyere tid, uten å montere vinduer med spalteveniler.

Det er ikke etablert avtrekk til sjakt/kanal eller på yttervegg i kjøkken, det er kun kullfilterventilator. I kjøkken er det er krav om avtrekk gjennom yttervegg eller i sjakt/kanal for å føre forurenset luft ut av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere friskluftsventiler i oppholdsrom og etablere avtrekk i kjøkken.

Levetid:



Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring signert og datert 11.07.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert varmekabler, tre spotter, en stikkontakt, betjeningspanel og speilbelysning i bad.

Samsvarserklæring signert og datert 21.03.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Elarbeider iht fast pris, varme under gulv, downlights med dimmer, stikk og kursopplegg iht prisskjema.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette.

NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Øvrig info:

Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og delvis skjult i konstruksjonen.

Det elektriske anlegget er ikke tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette.

Utdrag fra "Veiledning om forskriften og tilstandsrapporten".

"Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget."

"Disse bestemmelsene er ment å sikre at en mulig kjøper får viktige opplysninger om boligen. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål»."

Sikringsskap



NADDERUDLIA 25 B - 3201/19/17/607/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Overflater gulv

Innvendige gulvoverflater er belagt med fliser i entré og gulvbord for øvrig.

Overflater vegg / himling

Vegg: Sparklet og malte plater. Malt glassfiberstrie i to soverom.
Himling: Takess i soverom i 2. etasje. Sparklet og malte plater for øvrig.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Det er observert noe bruksslitasje på gulvbord. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Initialer selger: SAH, JWB

1

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad i 2. etasje ferdigstilt juli 2025

Arbeid utført av

Hauger Bygg & Eiendom AS

Filer

20250704 - Samsvarserklæring Hauger Bygg & Eiendom AS.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Originalt sluk byttet. Smøremembran på gulv og vegger, helsmurt i våtsone.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Komplett bytte av innvendig vann- og avløpsrør ifbm utbygging i 2022/23.

Arbeid utført av

Direkte Rørservice AS

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke hatt problemer med drenering eller fukt i kjeller i vår eierperiode. Vi ble gjort oppmerksom på at det ble registrert fuktverdier av takstmenn 7. august 2025. Deres undersøkelser fremkommer av tilstandsrapporten. Årsaken til fuktverdier er ukjent. Utgraving og drenering av ny kjeller ble ferdigstilt våren 2023 og er utført av faglærte (Gustavsen Maskin AS).

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Stue tilbygg 1. etasje: Unormal knirk i gulvet i stuen i tilbygget. Dette ble påklaget utførende entreprenør i 2023 og forsøkt utbedret. Parketten ble tatt opp, sponplater festet på nytt og gulvet avrettet med avrettingsmasse. Arbeidende ble utført vinteren 2024 og parketten lagt på nytt uten vesentlig forbedring i knirk. Tilbygg gang 1. etasje (sør-øst): Tilbygg ferdigstilt høsten 2023. Mangelfull dokumentasjon på utførte arbeider, spesielt fundamentering og prosjektering av ringmur. Dette ble påklaget utførende entreprenør i 2023 som utbedret ved å etablere to luftrister for å sørge for lufting av kryprom. Se omtale i takstrapport.

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Omfattende arbeider ifbm oppussing 2022/23 som nye kurser, etablering gulvvarme, arbeider på kjøkken og bad.

Arbeid utført av

Komplett Elektro Installasjon AS

Filer

Samsvarserklæring_O20291_16063806.pdf

Document reference: 1002250251

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll etter arbeider høsten 2022/23. Kontrollert 21. mars 2023

Filer

Sluttkontroll_R1_O20291_16064353.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak tilbygg begge sider 2022. Byttet kledning og vindskier på sørgavl i regi av sameiet i 2022.

Arbeid utført av

Aanerud Entreprenør AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utgraving av kjeller, tilbygg på framside og bakside

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest datert 21. desember 2023

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapport ifbm utbedringer av arbeider gjort i 2023.

Filer

Rapport_0043856082311221327111007 (2).pdf

Document reference: 1002250251

Initialer selger: SAH, JWB

2

104

Initialer selger: SAH, JWB

3

105

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei☐ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Forslag til sameiets vedlikeholdsplan som blant annet inneholder utvendig skifte av vann- og avløpsrør og fremtidig rehabilitering av tak

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Kjellervinduer har tidvis synlige merker som ikke har latt seg fjerne med rengjøring. Gjelder kun utseende, og påvirker ikke vinduets funksjon.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Hammer	e75d28f9e0c4d487f44c9ee634fba22ed9fe6eed	13.08.2025 20:51:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Berner	8eed0f45ee8743a49363ec140c8cd29dd9187c37	13.08.2025 20:44:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250251

- 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>

Nabolagsprofil

Nadderudlia 25B - Nabolaget Nadderudkroken/Nadderudlia - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Hosleveien Linje 140, 140E, 140N, 230	4 min  0.3 km
 Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	19 min  1.6 km
 Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	8 min  3.7 km
 Sollerud Linje 13	9 min  4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  12.9 km

Skoler

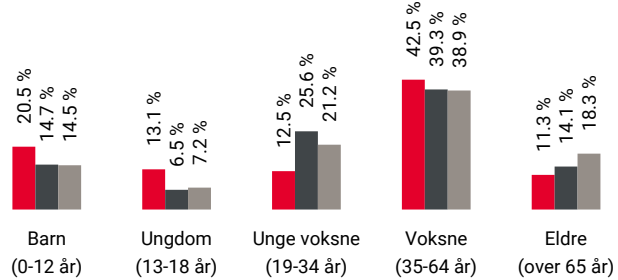
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	9 min  0.7 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	13 min  1 km
Oslo International School (1-10 kl.) 415 elever, 29 klasser	14 min  1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	4 min  0.3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	8 min  0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	4 min 
Oslo International School 90 elever	14 min  1.2 km

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

 Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudkroken/Nadderudli...	662	240
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	8 min  0.6 km
Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	10 min  0.8 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud (1-5 år) 38 barn	10 min  0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Nadderud	8 min 
Kiwi Bekkestua	13 min 

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

- 

Bekkestua idrettsanlegg

Ballspill, friidrett, sandvolleyball

7 min 

0.5 km
- 

Myraparken balløkke

Ballspill

9 min 

0.7 km
- 

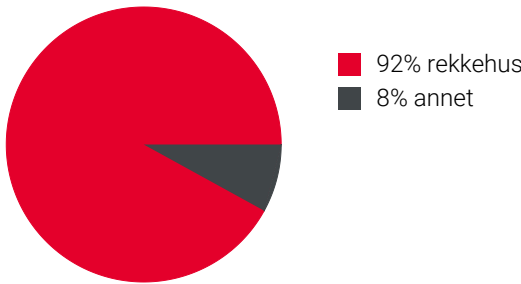
SATS Bekkestua Stasjon

17 min 
- 

GYM Bekkestua

17 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

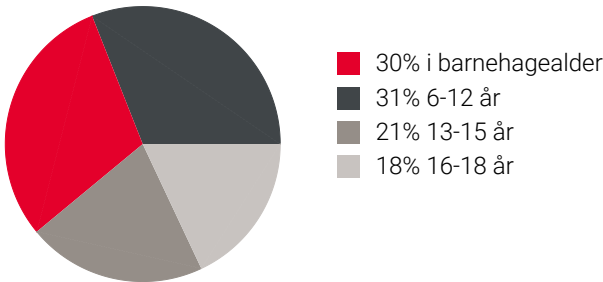
Bekkestua Senter

18 min 
- 

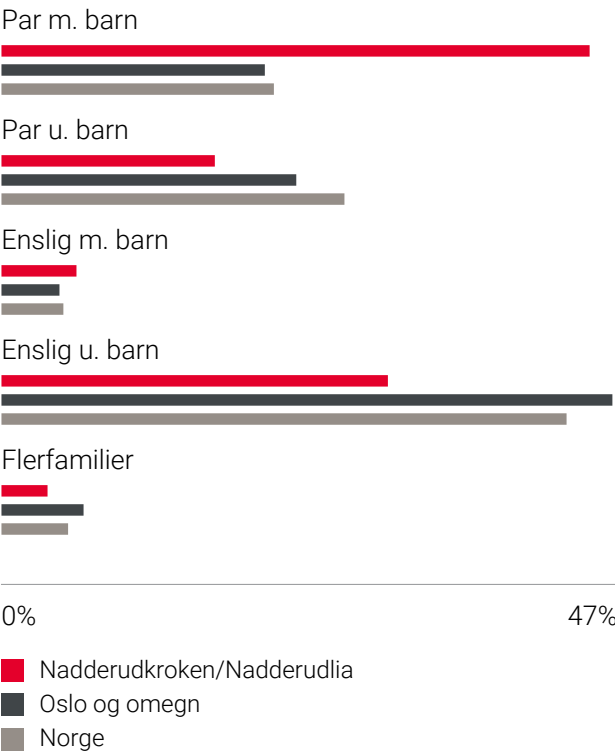
Vitusapotek Bekkestua

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

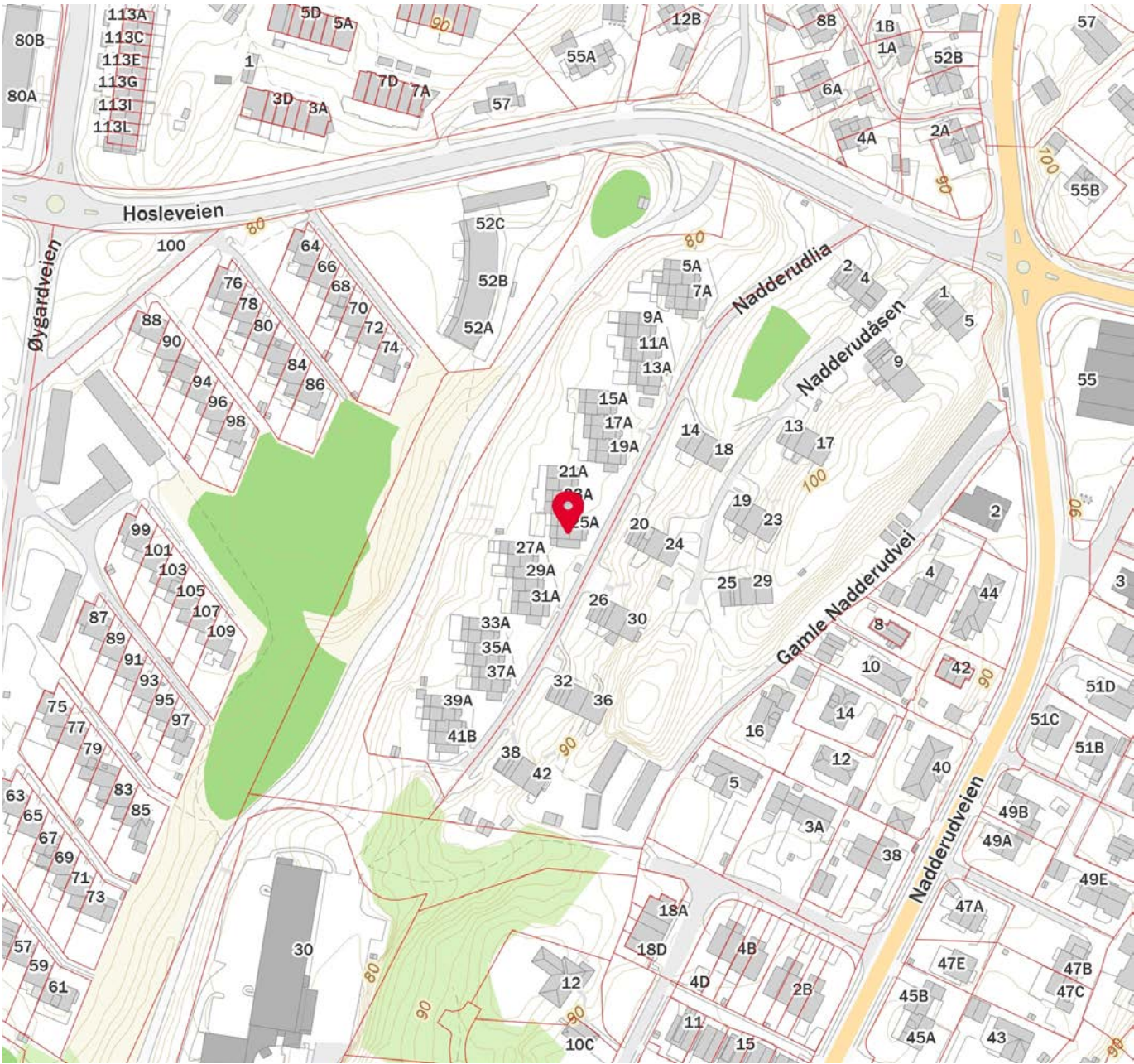
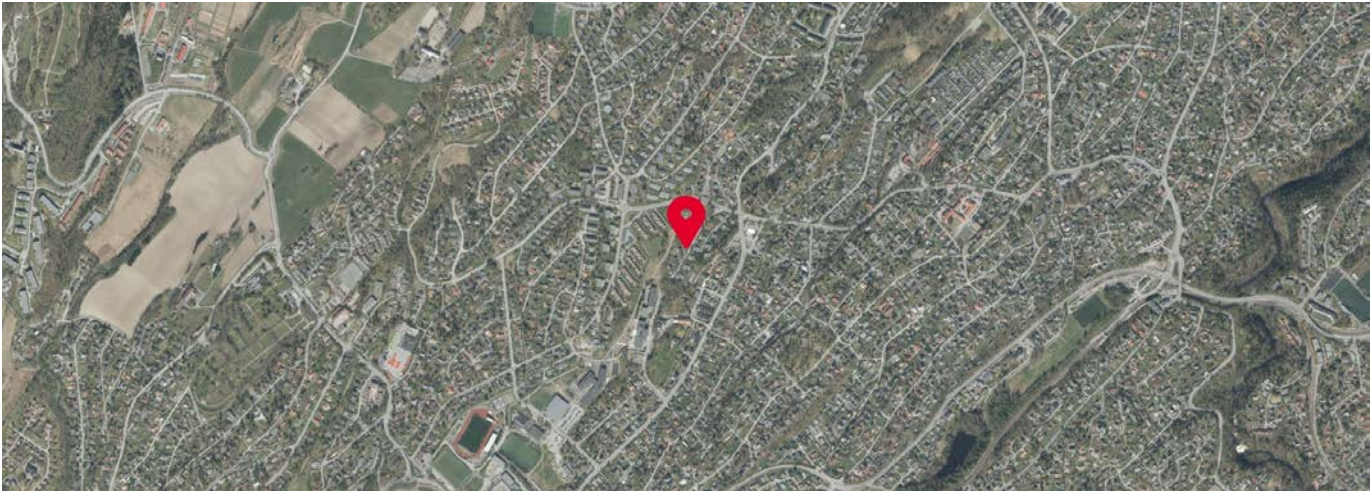


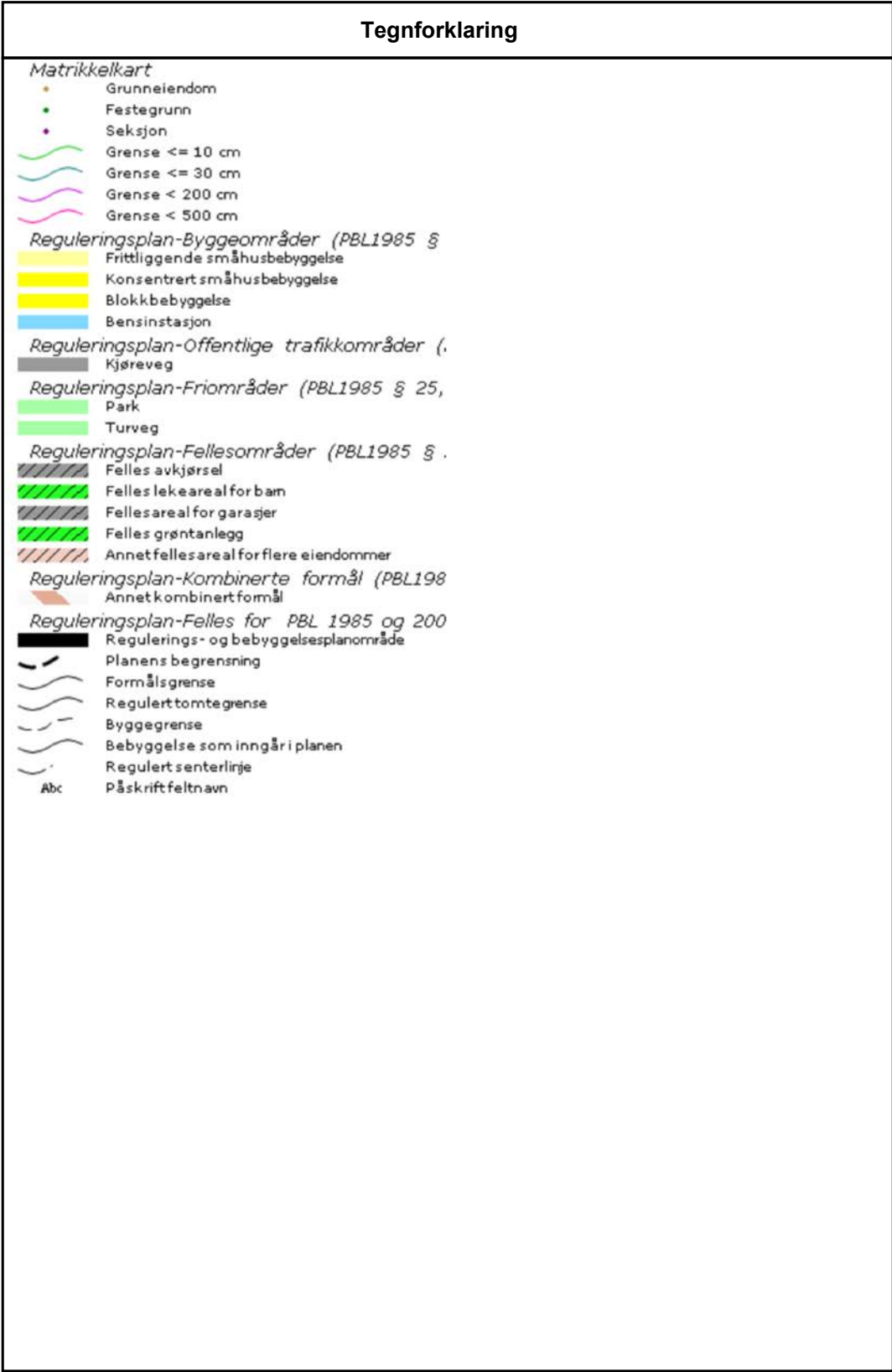
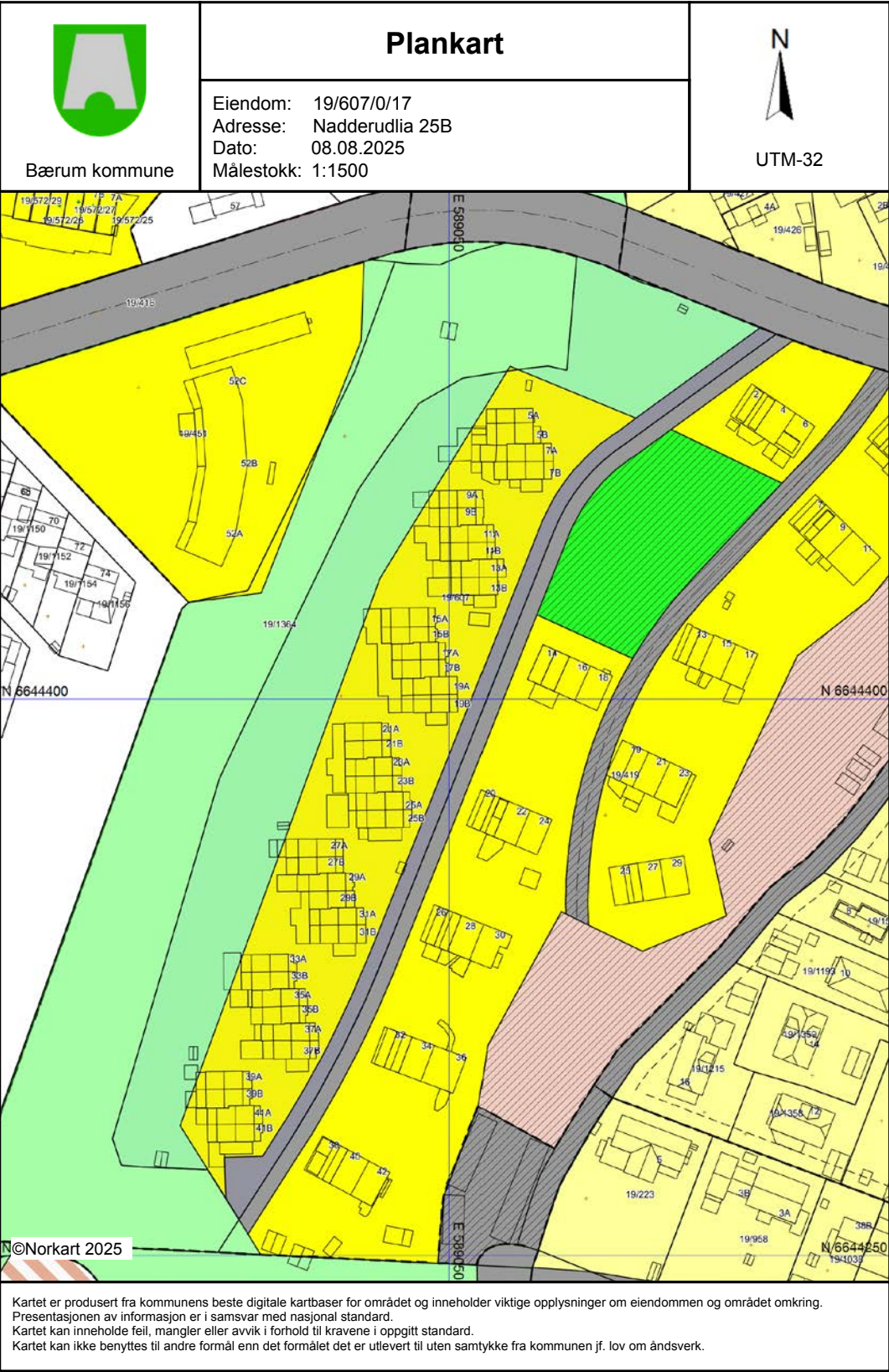
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





HUSORDENSREGLER for SAMEIET NADDERUDLIA

Vedtatt på sameiermøte 9. juni 2021.

Sameiet Nadderudlia omfatter 38 like eierseksjoner på et felles tomteareal. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hage på vestsiden samt et par meter i tilknytning til inngangspartiet.

Hver rekke består av 4-6 seksjoner med felles forhage mot Nadderudlia.

Området mot Hosleveien og området som grenser mot NTG tilhører sameiet og er sameiernes felles ansvar.

For å ivareta gode naboforhold gjelder én hovedregel: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil». Kardemommeloven (Thorbjørn Egner).

§ 1 Ro og orden

Det skal være ryddig rundt husene. Avfall sorteres og legges i egne søppelbøtter eller oppbevares i boden. Hageavfall og nedfallsfrukt skal primært komposteres eller samles og oppbevares forsvarlig.

Skader forårsaket av skadedyr skal meddeles til styret. Det gjelder også veggdyr, kakkelakker, skjeggre og lignende. Styret avklarer hvorvidt skaden dekkes av forsikringen.

Det skal være nattero mellom kl. 23 og kl. 7.

Oppføring av varmepumpe eller lignende innretning som kan være til ulempe for andre skal skje i enighet med naboene.

Av naturvern hensyn skal utelys benyttes med omhu og brukes minst mulig.

§2 Fellesområder

Sameierne plikter å holde orden omkring husene og å vedlikeholde de arealer som er tillagt egen seksjon samt rekkehusets forhage, inngangssti og lignende. Sameierne plikter videre å delta i reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på fellesanlegg/fellesarealer o.l. Dette gjelder arbeider som etter styrets skjønn er egnet til å utføres som dugnadsarbeid.

Denne plikt gjelder også snømåking og gressklipping på områder som ikke er tillagt den enkelte sameier, inkludert snømåking av minst en parkeringsplass i tilknytning til gateparkering. Styret kan pålegge sameiere som ikke utfører slikt arbeid å dekke ekstraavgifter for å få arbeidet utført eller å betale andre sameiere for at de i stedet må utføre arbeidet.

§3 Beplantning

Større beplantninger av hager må skje i forståelse med naboer. Dette gjelder også beplantning i forhagene. Vedlikeholdet fordeles likt mellom sameierne i rekken.

Brannvesenets adkomst til hagesider og gavler må ikke hindres av gjerder, beplantninger e.l. Likeledes skal sameierne innen en rekke ha adkomst fra fellesarealet på inngangssiden til sine respektive hagearealer for vedlikehold av hus og hage.

§4 Parkering

Sameiet disponerer egen parkeringsplass med oppmerkede plasser øverst i Nadderudlia. Plassene planlegges benyttet til for el-billadning, og disponeres i fellesskap. For øvrig må gateparkering benyttes.

Nadderudlia er kommunal vei, og er derfor uten oppmerkede parkeringsplasser. Sameiere som har egen garasje henstilles om å ta den i bruk. Dette gjelder særlig sameiere som disponerer mer enn en bil.

Det er ikke tillatt å parkere biler på innkjørselsveiene til de enkelte husrekker eller på snuplassen.

§5 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Styret kan ved overtredelse av denne regel gi pålegg om opphør av dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

§6

På eiendommen må det ikke drives virksomhet som direkte eller indirekte kan sjenere de som bor der eller endre dens karakter av boligstrøk.

§7 Utleie

En eierseksjon kan leies ut. Utleieren plikter å gi melding til styret om fremleieforhold, fremleierens navn og fødselsnummer.

Utleier er ansvarlig for at leietageren overholder disse husordensreglene.

Vedtekter for Sameiet Nadderudlia

Opprinnelig vedtatt på Sameiermøte 13. oktober 1987

Revidert 30.mars 2004, revidert i tråd med ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2. mars 2023.

Sist endret på ordinært årsmøte 27. Mai 2025

1. OM SAMEIE

- 1.1. Eiendommen Nadderudlia gnr. 19, bnr. 607 i Bærum kommune er et eierseksjonssameie bestående av 38 like store eierseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonenes innbyrdes verdi. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon (seksjonseiere).
 - 1.1.1. Hver seksjon (sameiepart) gir eksklusiv bruksrett til en del (fjerdedel eller sjettedel) av et vertikaldelt hus.
 - 1.1.2. Seksjonseierne i fellesskap har bruksrett til de arealer som sameiet disponerer. Hver seksjon har midlertidig enerett til å bruke hage og uteplass på vestsiden av seksjonen frem til gjerdet mot gangveien i «dumpa». Intensjonen er at eneretten skal være varig.
- 1.2. Sameiet Nadderudlia ble formelt opprettet den 3.mai 1988 ved tinglysning av oppdelingsbegjæring av Borettslaget Nadderudlia etablert i 1953. Sameiet omfatter eiendommen gnr 19 bnr 607 med påstående bygninger bestående av bygningsmassen fra 1953 med felles boder på gavlvegg mot sør, utendørs vann- og avløpsnett, strømledninger og stikkveier, samt tomteareal.
- 1.3. Den 19.april 1974 vedtok generalforsamlingen i Borettslaget Nadderudlia at hver seksjon kan utvides med tilbygg i henhold til standard tegninger slik at bygningsmassen beholder et enhetlig preg.
 - 1.3.1. Kjellerarealet kan utvides under hele seksjonen med påbygg slik at sameiets 38 seksjoner på sikt får samme fotavtrykk og eierbrøken (1/38) i sameiet opprettholdes.
 - 1.3.2. Påbygg er i årenes løp oppført for den enkelte seksjonseiers regning og risiko, men inngår i Sameiet som en del av den enkelte seksjon. Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten til alle deler av seksjonenes påbygg, herunder ansvaret for at myndighetskrav er oppfylt. Se vedtektene pkt 2.6.
- 1.4. På sameiets tomt ligger en mindre parkeringsplass ytterst i Nadderudlia. Parkeringsplassen er avsatt til gjesteparkering, og planlegges for el-bil lading.
- 1.5. En del seksjoner disponerer garasje på et areal som tilhører Nadderudåsen, gnr. 19 bnr. 415. Disse garasjene kan bare disponeres innenfor rammene av de vedtekter som gjelder for garasjelaget. Garasjelaget har eget styre, som organiserer drift og vedlikehold av garasjene.

2. Fellesområder og ansvarlig vedlikehold

- 2.1. Seksjonene i en rekke skal ha tilgang til nødvendig vedlikehold av hus og hage med fri ferdsel (minimum en meter) langs gavlveggene. Midtseksjonene skal bruke passasjen langs nærmeste gavlvegg.

- 2.2. Seksjonseierne i hver rekke har felles ansvar for vedlikehold av hagen på forsiden av husene. Området i tilknytning til den enkelte seksjons inngangsparti (mellom gangsti og trapp), er vedkommende seksjonseiers særskilte ansvar.
- 2.3. Seksjonseierne har ansvar for det innvendige vedlikehold av den seksjonen de disponerer (jf. Eierseksjonsloven § 32). Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand.
- 2.4. Hver seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i sin seksjon. Utskifting må gjøres forskriftsmessig for å unngå råte og annen skade og i tråd med etablert praksis slik at husene beholder et enhetlig preg. Oppdatert informasjon om fargekoder for vinduer, vegger og vindskier fremgår av retningslinjer om fasade, som skal være tilgjengelig for seksjonseierne.
- 2.5. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å holde takrenner og *nedløp åpne*, samt opprettholde at vannet ledes ut fra husvegg.
- 2.6. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold (jf. eierseksjonsloven § 33). Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter grunnmur og yttervegger på opprinnelig bygg, piper og tak, samt vann- og avløpsledninger frem til den enkelte seksjon. Styret kan uten samtykke fra sameiermøtet iverksette alt nødvendig og vanlig vedlikehold. Vedlikeholdstiltak som innebærer standardheving, nyanskaffelser eller utbygging, skal behandles på årsmøtet og krever 2/3 flertall
- 2.7. Utvendig vedlikehold av eventuelle påbygg, leegger og plattinger *utføres/administreres* og bekostes av den enkelte seksjonseier. Eventuelle skader på yttervegger i den opprinnelige bygningsmasse som skyldes bygningsmessige endringer (f.eks. innsetting av vinduer eller påbygg) skal i sin helhet bekostes av angjeldende seksjonseier.
- 2.8. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes eventuelle nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2.9. Installasjon av sidevindu i endevegg og ventilasjonspipe gjennom tak i bod kan utgjøre en skaderisiko og potensielle for utbedrings- og/eller vedlikeholdskostnader for sameiet. Styret stiller krav til at arbeidet gjøres i henhold til gjeldende forskrifter og god håndverksskikk. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade i forbindelse med innsetting av sidevindu i endevegg og/eller skade på boden, herunder ligger arbeidet med etablering av vindu og/eller pipe, manglende tilsyn og dagens bruk. Dersom skade oppstår og den dekkes av bygningsforsikringen må seksjonseier dekke egenandelen og regresskrav kan ikke utelukkes. Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt å lade hybrid og elbiler via vanlige stikkontakter og skjøteledninger.

3. Husordensregler og retningslinjer fasade

- 3.1. Sameiet skal ha egne husordensregler som har til hensikt å skape trivsel i sameiet. Det skal i tillegg være retningslinjer for en helhetlig fasade.
- 3.2. Skal det foretas bygningsmessige endringer må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge og styrets godkjenning innhentes. Tiltaket kan ikke iverksettes før både styrets og kommunens tillatelse foreligger. I det tilfelle tiltaket krever 2/3-flertall i årsmøtet, jf. 10.1 og eiersl. § 49, må slik godkjenning innhentes. Ved manglende godkjenning, kan tilbakestillelse pålegges av styret. Flytting av innvendige vegger,

- pigging av kjellergulv og andre bygningsmessige endringer som kan påvirke den øvrige bygningsmassen skal meldes til styret.
- 3.3. Bygningsmessige endringer utvendig som ikke krever byggetillatelse kan gjøres i tråd med retningslinjer for helhetlig fasade. Styret kan i tilfeller der retningslinjene ikke blir fulgt, pålegge den enkelte seksjonseier tilbakeføring eller endring.
4. Utleie
- 4.1. En seksjonseier kan leie ut sin seksjon. Seksjonseier står ansvarlig for leieforholdet overfor sameiet. Leieforholdet må godkjennes av styret.
- 4.2. Korttidsutleie av seksjonen er ikke tillatt mer enn høyst 60 døgn i året (jf. Eierseksjonsloven §24).
5. Felleskostnader og forsikringer
- 5.1. Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering av drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk (1/38).
- 5.2. Sameiets inntekter fremkommer ved at den enkelte seksjon utlignes et fast beløp pr. måned (felleskostnader) som betales forskuddsvis. Det månedlige beløp skal fastsettes etter sameiebrøken (1/38). Med felleskostnader menes kostnader til driften av sameiet, dvs. forsikringer, vedlikehold, bredbånd, administrasjon o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på sameiets lån. (se pkt 5.5 nedenfor)
- 5.3. Sameiet kan legge opp fond. Årsmøtet skal vedta slik avsetning.
- 5.4. Ved påbygg av egen seksjon, øker beregningsgrunnlaget for sameiets forsikringspremie (fullverdigrunnlaget). Hver seksjonseier skal refundere sameiets økte utgifter og betale sin del av forsikringspremien i forhold til det arealet seksjonen faktisk disponer. Forsikringspremien kreves inn særskilt en gang i året.
- 5.5. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.
6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
- 6.1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler
- 6.2. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 6.3. Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. § 39.

7. Salg av seksjon/enhet

- 7.1. Ved overdragelse av en seksjon – så vel frivillig som tvungen – skal den som overdrar seksjonen sørge for at kjøper gjøres kjent med vedtektene på dokumenterbar måte.
- 7.2. Seksjonseier (selger) skal betale et gebyr for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet (jf. Eierseksjonsloven § 63a). Gebyret kan ikke overstige fire ganger rettsgebyret (per 2023 er rettsgebyret på kr 1 243).

8. Styret - daglig forvaltning og administrasjon av sameiet

- 8.1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Drift omfatter blant annet innkreving av felleskostnader, regnskapsføring, betaling av regninger, samt kontakt med offentlige myndigheter og naboer. Styret fattet alle beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Beslutninger som kan treffes med alminnelig flertall på årsmøtet, kan også fattes av styret, med mindre annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 8.2. Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges på årsmøtet (se punkt 9). Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Styret skal føre referat fra sine møter. Styret representerer sameiet utad i alle saker. *Se dog pkt 8.4 vedr Styrets signatur.* Det er styret som opptre på sameiets vegne.
- 8.3. Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.
- 8.4. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura.

9. Årsmøte - sameiets øverste myndighet

- 9.1. Det skal hvert år innen utgangen av juni måned avholdes årsmøte (jf. Eierseksjonsloven § 41). Årsmøtet innkalles av styrets leder eller forretningsføreren med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sakslisten sendes sammen med innkallingen. Det skal minst en uke på forhånd være sendt ut for varsel med frist for å kreve tatt opp saker.
- 9.2. Saker som seksjonseier ønsker å få behandlet på årsmøtet skal være styret i hende innen fristen styret oppgir i varselet. Innkallingen til årsmøtet skal inneholde styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår, samt saker som angår sameiet og/eller krever seksjonseierens godkjenning.
- 9.3. På årsmøtet har hver seksjonseier én stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- 9.4. Årsmøtet skal behandle:
- 9.4.1. Styrets årsmelding og regnskap
 - 9.4.2. Godkjenning av regnskapet for foregående kalenderår
 - 9.4.3. Valg av styremedlemmer og særskilt valg av styreleder
 - 9.4.4. Andre saker som fremgår av innkallingen.

- 9.5. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte. På ekstraordinært årsmøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

10. Vedtektene - om utfyllende bestemmelser og endringer

- 10.1. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
 - f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
 - g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- 10.2. Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
- 10.3. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017. Dersom en eller flere bestemmelser i vedtektene skulle være i strid med loven, går loven foran.



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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nadderudlia 25B
1357 BEKKESTUA

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre