

aktiv.



Nadderudåsen 5, 1357 BEKKESTUA

Attraktiv 4-roms toppleilighet i arkitekttegnet 3-mannsbolig m/ egen inngang, solrik takterrasse og uteareal.



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 40 566,-
Omkostn.: Kr 212 140,-
Total ink omk.: Kr 8 642 706,-
Selger: Eilert Sverdrup Gabrielsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 101/111 kvm
Tomtstr.: 24590 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 419
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1115260061

Attraktiv 4-roms toppleilighet i arkitekttegnet 3-mannsbolig m/uteareal.

Velkommen til Nadderudåsen 5 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv Bærum!

Arkitekten som har tegnet prosjektet i sin tid var Thor Lothington (1916 – 1992) som var profilert gjennom flere fine byggeprosjekter i Bærum på den tiden. Nadderudåsen 1-5 byr bl.a. på kvaliteter som egen inngang, solrik takterrasse og gode uteareal. Leiligheten har før øvrig god og luftig takhøyde, takterrasse på 30 kvm, 3 soverom, eget kjøkken, lys fra 4 sider og en funksjonell og gjennomtenkt planløsning som kan passe for flere generasjoner.

Med boligen medfølger garasje plass i rekke, samt biloppstillingsplass.

Beliggenheten er svært etterspurt, i et hyggelig og populært nabolag med kort vei til Bekkestua sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	53
Energiattest	91
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 101 kvm Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

30 kvm Terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponerer ifølge vedtektene av denne seksjonen. Det gjøres oppmerksom på at disponering av boder på eierseksjonssameiets fellesarealer kan endres som følge av vedtak i eierseksjonssameiet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og platting tilhørende boligen. Bod i fellesareal i kjeller er tatt med i beregningen som BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

24590 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt på 24 590 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal, men seksjonen har midlertidig enerett til bruk av den utendørs del av eiendommen som er tillagt seksjonen, slik det fremkommer på vedlagte kartskisse i salgsoppgaven. Dette følger iht ordensreglene.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et populært, hyggelig og barnevennlig område. Det er kort vei til Bekkestua sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, samt gangavstand til både bussholdeplass og dagligvarebutikk.

Nærmeste bussholdeplass er Hosleveien, kun et par minutters gange fra boligen, med gode forbindelser til blant annet Bekkestua og Sandvika. Fra både Bekkestua og Østerås går T-banen med hyppige avganger inn til Oslo sentrum.

Det er gode rekreasjonsmuligheter året rundt i nærområdet. Her finner du blant annet akebakke og skibakke med belysning, fotball- og basketballbaner samt lekeplass i umiddelbar nærhet. Nye Nadderud Arena ligger like ved, med treningshall, treningssenter og kunstgressbane. Nadderudhallen med svømmebasseng og Arena Bekkestua med skatepark ligger innen ca. 15 minutters gange. Hosle idrettsanlegg med fotballbaner og skøytebane om vinteren er også lett tilgjengelig. I tillegg finnes flotte tur- og friluftsområder som Sauejordet og videre forbindelser inn i Marka. Fossum skianlegg ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr lysløyper, skiskytteranlegg, hoppbakker og mer. Det er også flere golfbaner i området.

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Nadderud, ligger omtrent fem minutters gange fra boligen. Bekkestua sentrum har de senere årene utviklet seg til et moderne og trivelig handelsområde med butikker, vinmonopol, bibliotek, restauranter, kafeer og ulike servicetilbud. Sandvika er også lett tilgjengelig med kollektivtransport og tilbyr et enda større utvalg av fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Barnehager

- Almeskogen Steinerbarnehage
- Grav barnehage avd. Liom
- Nadderudskogen barnehage

Barneskoler

- Steinerskolen i Bærum
- Bekkestua barneskole
- Grav skole

Ungdomsskoler

- NTG-U Bærum
- Bekkestua skole

Videregående skoler

- Norges Toppidrettsgymnas Bærum
- Eikeli videregående skole

Bygningssakkyndig

Mikkel Degland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1953.

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Ukjent alder på tekkingen.

Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår. Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige.

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med prod.år 2008. Malt ytterdør med glassfelt fra ukjent år.. Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2009.

Utgang fra stue til nordvest-vendt terrasse på 30 m². Terrassen ligger over oppvarmet rom til leiligheten i underetasjen. Rekkverk er målt til 0,77m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.05.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

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 3, TG 2 og TG IU.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/Skjevheter: følgende rom er målt opp: stue, kjøkken og soverom 3. Det er registrert merkbare skjevheter her. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet, og over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Risiko: Store skjevheter i etasjeskiller kan gi økt belastning på bærende konstruksjoner, forverring av skjevheter over tid, samt påvirke dør- og vindusfunksjon og innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens: Vesentlige funksjons- og komfortavvik (tydelig skjeve gulv/vegger, fastkilte dører/vinduer) og mulig behov for konstruktive tiltak/utretting av etasjeskiller, med betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak: Det bør innhentes faglig vurdering fra byggingeniør eller annen kvalifisert bygningssakkyndig for å kartlegge årsak og omfang, samt prosjektere nødvendige tiltak for utbedring/forsterkning av etasjeskiller. Kjøper bør påregne kostnader til slike tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

For mer informasjon se side 11-12 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Etasje 3 - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktighet i gulv foran hvitevarer.

Årsak: Det er registrert forhøyet fukt i gulv foran hvitevarer, med målt verdi 47 vekt% i gulvets overflate mellom kjøleskap og oppvaskmaskin. Selger opplyser at dette skal skyldes ising fra fryser.

Risiko: Forhøyet fukt i gulv kan gi skjulte fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, samt muggvekst og lukt dersom årsaken ikke avklares og stoppes.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens: Det må påregnes behov for nærmere undersøkelser og mulig åpning/utskifting av skadet gulv og eventuelt underliggende konstruksjoner. Anbefalt tiltak: Kjøper bør innhente faglig vurdering (tømrer/bygningssakkyndig eller VVS ved mistanke om lekkasje) for å avklare årsak og omfang, og få anbefalt nødvendige tiltak. Eventuelle utbedringer bør dokumenteres skriftlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Vinduer

Vindu på badet mangler én vrider. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Dører

Ytterdør ved entré subber mot terskel og treffer karm. Balkongdør treffer terskel/karm ved åpning og lukking. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Vindu er plassert i våtsonen. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Oslo Mur og Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av baderom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

- Utført av ansvarlig foretak iht norm/krav

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 111 kvm

BRA-i:

Leilighet:

3. etasje 101 kvm: Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad/vaskerom.

BRA-e:

Leilighet:

- 1. etasje 10 kvm: Kjellerbod.

Åpent areal:

Leilighet:

3. etasje kvm: Terrasse

Leiligheten har en bruksrett til en kjellerbod på 10 kvm iht. vedtektene.

Standard

Velkommen til Nadderudåsen 5 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/
Aktiv Bærum!

Arkitekten som har tegnet prosjektet i sin tid var Thor Lotherington (1916 – 1992) som var profilert gjennom flere fine byggeprosjekter i Bærum på den tiden. Nadderudåsen 1-5 byr bl.a. på kvaliteter som egen inngang, solrik takterrasse og gode uteareal.

Leiligheten har før øvrig god og luftig takhøyde, takterrasse på 30 kvm, 3 soverom, eget kjøkken, lys fra 4 sider og en funksjonell og gjennomtenkt planløsning som kan passe for flere generasjoner.

Beliggenheten er svært etterspurt, i et hyggelig og populært nabolag med kort vei til Bekkestua sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, samtidig som det er gangavstand til både kollektivtransport og dagligvarebutikk.

-Utgang fra stue til en solrik terrasse på ca 30 kvm

-Garasjeplass og biloppstillingsplass

-Kort vei til barnehage og skoler

-Nærhet til "alt" av fasiliteter

-Gange til buss

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Øvrig praktisk planløsning som gir tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Stuen er innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både romslig sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse på ca 30 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkenet i lyse og moderne utførelser med glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål, ett-greps blandebatteri samt vann- og avløpsrør i plast og kobber fra byggeår og 2006. Hvitevarer inkluderer frittstående kjøle-/fryseskap, integrert stekeovn, nedsenket induksjonstopp, oppvaskmaskin samt vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

Bad/vaskerom:

Bad med flislagte vegger og malt himling utstyrt med downlights. Gulvet er flislagt og har varmekabler, opplyst av eier. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sistene, åpen dusjnische med dusjgarnityr samt baderomsinnredning med heldekkende servant og innfliset speil. Videre finnes nische med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap for vannrør. Vannfordelerskapet har avrenning til sluk.

Soverom:

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har plass til romslig dobbeltseng, garderobe og nattbord. De øvrige soverommene kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles rekke iht vedtekter for Nadderudåsen garasjelag.

I tillegg disponerer selger en utvendig biloppstillingsplass iht ordensreglene. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne parkeringsplasser tilhører sameiets fellesareal, og at parkeringsplassen således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for parkeringsplassen. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av parkeringen kan dermed opphøre.

Medlemmer er eierne av de 55 eierseksjonene i boligsameiene Nadderudåsen og Nadderudlia som bruker garasjetomten, gnr 19, bnr 419 i Bærum kommune, på strekningen langs Gamle Nadderudvei (Garasjeveien) og steinbruddsarealet. Området eies av Nadderudåsen boligsameie, men disponeres i fellesskap av de to boligsameiene i henhold til skjøte av 02.06.1959.

Ved utleie av garasje skal garasjeeier på forhånd varsle styret. Seksjonseiere i sameiene Nadderudåsen og Nadderudlia har fortrinnsrett til leie (markedspris) fremfor andre leietakere.

Det anbefales og sette seg inn i vedtektene for garasjelaget før man legger inn bud.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 1428487

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved elektrisk panelovner, samt gulvvarme i entré og bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 8 390 000

Omkostninger kjøper

8 390 000 (Prisantydning)

40 566 (Andel av fellesgjeld)

8 430 566 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

210 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

212 140 (Omkostninger totalt)

224 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

226 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 642 706 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 654 606 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 657 406 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 656 197 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 624 788 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

1/33

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene utgjør kr. 5 301,- og inkluderer: Internett & tv, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold av byggemassen/veier o.l, nedbetaling av fellesgjeld m.m.

Herav:

- Felleskostnader kr 4 134,-
- Renter og omkostninger lån kr 278,-
- Avdrag lån kr 889,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til Sameiets faktiske utgifter.

Styreleder informerte 28.04.2026 om at det per nå ikke foreligger planer om å øke fellesutgiftene, og at driften i sameiet er grei.

Nåværende eier har et gjennomsnittlig strømforbruk på 12 000 kWh pr. år. Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av Internett & tv og er inkludert i fellesutgitene.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Andel Fellesgjeld

Kr 40 566

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne­nummer: 96660137383, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 04.05.2026: 1 338 687,-
Andel av saldo: 40 566,-
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2029)

Andel fellesformue

Kr 61 982

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Nadderudåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

990424438

Om sameiet

Nadderudåsen boligsameie består av 33 seksjoner, med sameierbrøk 1/33.

Forretningsfører er Asker og Bærum boligbyggerlag.

Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/Svein Wiig.

Dugnad må påregnes.

Det er tillatt å holde kjeledyr som katt, hund hamster ol. Det er ikke tillatt å holde husdyr som høns, småfe, ol.

Styrets arbeid

Liste av utbedringer/vedlikehold gjort siden sist årsmøte;

- Vi har byttet ut rekkverk som var skadet i NÅ1,3,5.
- Utbedret nedgang til NÅ16 som var overgrodd og ledet vann ned til husvegg.
- Utbedret skadde tak- og avløpsrenner.
- Tatt noen trær på lekeplassen og ei gran mellom rekkene i NÅ1,3,5 og 7,9,11 som var til fare for bygningsmassen.

Styret har vedtatt å sette opp skilt med "Privat Vei" i Garasjeveien. Håpet er at dette vil redusere unødig trafikk på en sliten vei.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

- Det er ikke utført noe vesentlig vedlikehold i denne perioden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

- Det er per nå ikke planlagt noe vesentlig vedlikehold i 2025.

Kommende 5-års periode

- Styret anbefaler å ta en ny evaluering av vedlikeholdplanen til sameiet i neste periode og kommer da tilbake med en oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Konferer med megler for mer informasjon.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Formålet med dugnadene er å holde orden og sikre vedlikehold av innretninger på fellesarealene. Ingen har plikt til å delta i dugnadsarbeidet, men det er ønskelig at alle beboere tar del til fellesskapets beste.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 419, seksjonsnummer 4 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst 11 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelse om skjønn, best. om garasje/parkering, erklæring/avtale, bestemmelse om vannledn., bestemmelse om deleforbud, best. om adkomstrett og seksjonering.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.10.1952. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Iht. opprinnelige byggetegninger datert 29.08.1952 er en del av kjøkkenet og en del av entréen definert som bodareal. Denne delen av disse to rommene er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er derav ikke godkjent til varig opphold av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at delen av disse rommene ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Av andre endringer siden oppføring/godkjente tegninger:
Det etablert et ekstra soverom i stuen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsplichtige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.1952.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (12 669 kvm), annet

fellesareal (5 410 kvm), felles lekeareal (2 047 kvm), felles avkjørsel (1 049 kvm), kjørevei (1 148 kvm) og park (52 kvm) i henhold til reguleringsplan Nadderud, datert 09.01.1953 med tilhørende reguleringsbestemmelser:

- Formål: Felles garasjeanlegg (807 kvm) og felles avkjørsel (281 kvm) i henhold til reguleringsplan Nadderud (garasjeanl.,tidl.firareal) datert 28.04.1965.
- Formål: Kjørevei (5 kvm) og felles avkjørsel (1 033 kvm) i henhold til reguleringsplan Nadderudveien fra Bekkestua til Hosleveien datert 23.02.200.
- Formål: Park (5 kvm) og kjørevei (84 kvm) i henhold til reguleringsplan Nadderud gård datert 15.03.1974.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delareal: 24 532 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 53 kvm - Arealbruk: Turdrag, Nåværende

Delareal 5 kvm - Arealbruk: Veg, Nåværende

Byggesaker under behandling:

- Dalsveien 2 A - Tilbygg og endringer
- Dalsveien 4 B - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire iht. NGU.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bruksenhet, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og retningslinjer og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

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, gjerne 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

13.05.2026

Velkommen!



Attraktiv 4-roms toppleilighet i arkitekttegnet 3-mannsbolig m/egen inngang, solrik takterrasse og uteareal.

Megler: Kristoffer Stormfelt







Leilighet i småhus
Etasje 3

Nadderudåsen 5, 1357 BEKKESTUA

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Nadderudåsen 5 , 1357 BEKKESTUA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 19, bnr. 419, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1027

Referansenummer: QB4963

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

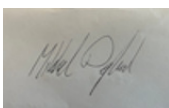
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet beliggende i byggets toppetasje med adkomst via separat inngangsparti. Leiligheten er over ett plan i terrassert 3-mannsbolig. Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2006. Leiligheten ligger i 3. etasje med flott utsikt som byr på gode solforhold. Det er utgang til plen og plutting fra leiligheten. Beliggende i et meget attraktivt boområde med kort vei til Bekkestua.

- Utgang fra stue til nordvest-vendt terrasse på 30 m².
- Skjult elektrisk anlegg i store deler av boligen
- Garasjeplass & parkeringsplass i følge eier.
- Stor terrasse med gode solforhold
- Sikringsskap oppgradert i 2006 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.
- Samtlige vinduer ble skiftet i 2008 / 2009
- Store deler av leiligheten er pusset opp i 2006 i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.

Romhøyder

Etasje 3: målt 2,36 - 2,95 m, men vil kunne variere.

Oppvarming

Elektrisk panelovner, samt gulvvarme i entré og bad.

Parkering

Iht selger og husordensreglene har man midlertidig eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass.

I tillegg har man en garasjeplass i felles garasjerekke iht. medlemsliste fremlagt av eier/selger.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Garasjerekken er oppført på tomten til Nadderudåsen og Nadderudlia sameiet. Garasjene er organisert igjennom Nadderudåsen garasjelag som skal stå for fellesforsikring og vedlikehold av garasjene som man årlig betaler et beløp til. Bare seksjoneiere i disse sameiene kan eie garasje her.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Ukjent alder på tekkingen. Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår. Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige.

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med prod.år 2008. Malt ytterdør med glassfelt fra ukjent år.. Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2009.

Utgang fra stue til nordvest-vendt terrasse på 30 m². Terrassen ligger over oppvarmet rom til leiligheten i underetasjen. Rekkverk er målt til 0,77m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv / tregulv i soverom 2 stk. Fliser i entré. Parkett i

øvrige rom.

Vegger: Malte veggflater. Flis på deler av bad.

Himlinger: Malte glatte overflater.

Peisovn fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Luke på soverom til et lite kryprom under bjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2006 i følge tidligere salgsoppgaver.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner, ingen synlig spalte under toalettskål.

Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk.

Åpen dusjnise med dusjgarnityr.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Innfliset speil.

Elektrisk avtrekk (fuktstyrt).

Avtrekksviften er ikke funksjonstestet på befaringsdagen og bør kontrolleres at fungerer etter hensikten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2006 i følge tidligere salgsoppgave, fra kjøkkenprodusenten KVIK. Lyse glatte flater og benkeplate i heltre. Vann- og avløpsrør av plast og kobber fra byggeår og 2006.

Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandedbatteri. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrrert stekeovn. Nedsenket induksjonsplatetopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget. Oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Kjøkkenventilator med avtrekk ut som fungerer etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedstoppekran er plassert på kjøkken under oppvaskkum og fungerer etter hensikten, men har en vanskelig tilkomst ved håndtering.

Stengeventil i fordelerskap på badet. Avrenning til sluk fra fordelerskapet via overløp i skapet.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberrør fra byggeår og rør i rør fra 2006 da bad og kjøkken ble pusset opp i følge tidligere salgsoppgave.

Avløpsrør av plast og støpejern fra 2006 og byggeår.

Elektrisk styrte ventil på våtrom og avtrekk på kjøkken.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.

Varmtvann via ca 200 liters bereder plassert i nisje på badet.

Ukjent alder på berederen, da topp er dekket til med plate på befaringsdagen. Det er tatt utgangspunkt i at berederen er fra samme år som badet ble pusset opp.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedbryter er plassert i felles målerskap i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 24.584 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,77m. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav.

For trapp ved inngangsparti mangler det rekkverk for området der det ikke er etablert trinn - rekkverk bør etableres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

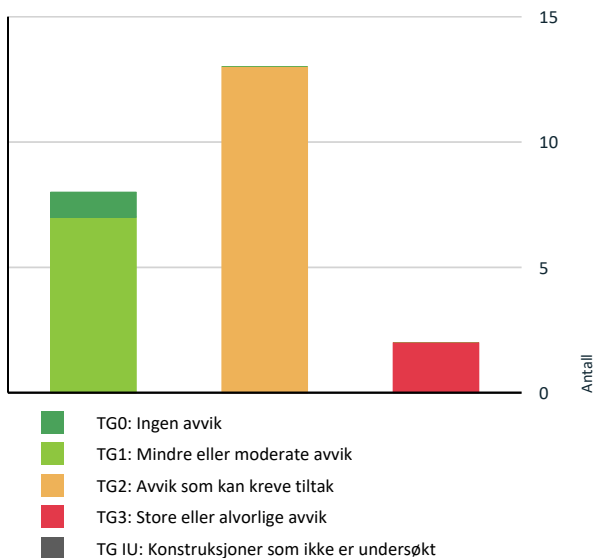
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Med dagens løsning er det utvidet kjøkken for deler av tidligere matbod og brendsel rom med større vinduer. Det er etablert et soverom med vindu, som tidligere har vært en del av stuen. Omdisponeringen utgjør søknadspiktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

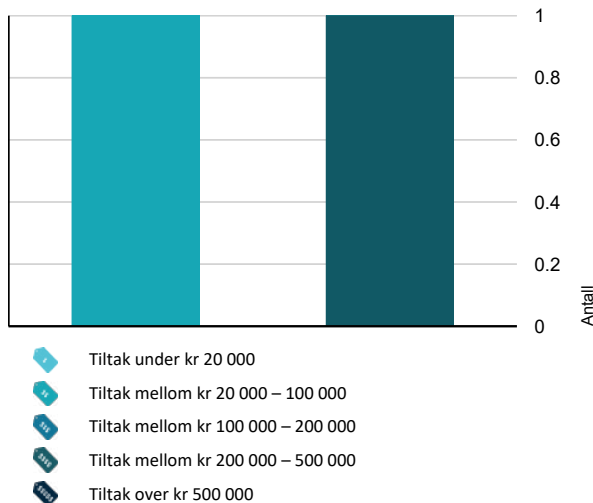
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Felles bygningsdeler (tak, yttervegger, fasade, felles tekniske anlegg) er ikke del av boenhetens ansvar og er ikke fullstendig inspisert i denne rapporten, selv om de er gitt TG. Der hvor felles bygningsdeler har direkte påvirkning på leiligheten (synlige skader, inntrengning i overgangssoner) er dette kommentert. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra sameiet/forvalter (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer, siste tilstandsrapporter) for vurdering av fellesdeler.

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 05.05.2026. Rapportdato: 05.05.2026.

Bygningen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret, eller har passert forventet levetid og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Boligen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med asfalttakbelegg/takfolie. Ukjent alder på tekkingen.

Forventet levetid for asfalttakbelegg/takfolie er 20 år.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under sameiets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Risiko: Eldre tekking har økt risiko for slitasje, svekket tetthet og lekkasjer, særlig ved sammenføyninger og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting/omteking av taket på sikt, med tilhørende kostnader.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være forberedt på framtidig omteking og kan med fordel innhente faglig vurdering og kostnadsoverslag ved planlegging av større vedlikehold eller ved tegn til lekkasje.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur, i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning fra byggeår.

Merk: Dette er en felles bygningsdel under sameiets ansvar. Vurderingen er basert på visuell observasjon av tilgjengelige deler. Kjøper bør innhente sameiets dokumentasjon (vedlikeholdsplan, vedtatte rehabiliteringer og rapporter) for fullstendig oversikt og oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

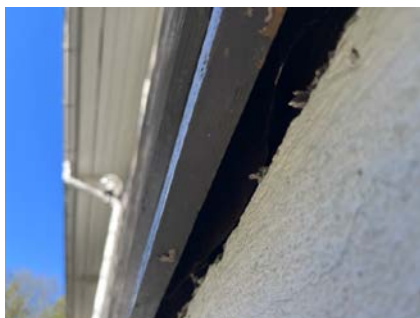
Årsak: Det er ikke etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen. Dette var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet, men gir i dag grunnlag for tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på forholdet.
Risiko: Manglende lufting øker risiko for fuktoppbygning bak kledning og raskere nedbrytning av kledningsbord og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for tidligere utskifting av kledning og eventuelle skadede underliggende materialer enn ved luftet løsning.
Anbefalt tiltak: Planlegge vedlikehold/utskifting av kledning på sikt. Ved større fasadearbeider bør det vurderes å etablere luftet løsning bak ny kledning.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lite lagringsloft / kaldtloft over entré med adkomst via nedfellbar stige. Det ble ikke avdekket skader eller tegn på fukt i konstruksjonen ved inspeksjon fra stige.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med prod.år 2008.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu på badet mangler én vrider.

Risiko: Manglende vrider kan gjøre vinduet vanskelig å åpne/lukke og kan gi redusert tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert brukskomfort og mulig økt trekk/fuktinntrengning rundt vinduet.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Vinduet bør kompletteres med ny vrider for å sikre normal funksjon og tetting.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra ukjent år.. Verandadør med trerammer og 2-lags glass, merket med produksjonsår 2009.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ytterdør ved entré subber mot terskel og treffer karm. Balkongdør treffer terskel/karm ved åpning og lukking.

Risiko: Videre bruk kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag, samt redusert tetthet mot vind og nedbør.

Konsekvens/tiltak

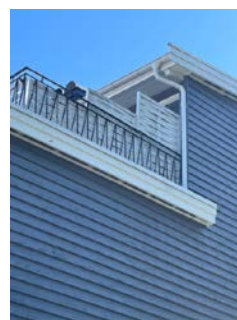
- Tiltak:

Konsekvens: Vanskelig åpning/lukking og redusert komfort/tetthet; kan medføre behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting ved videre forverring.

Anbefalt tiltak: Dørene bør justeres og vedlikeholdes av fagperson (snekker/tømrer) for å sikre fri gang og tilfredsstillende tetting mot karm og terskel.



Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til nordvest-ventd terrasse på 30 m². Terrassen ligger over oppvarmet rom til leiligheten i underetasjen. Rekkverk er målt til 0,77m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

Tekkingen / membran har en alder som tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran på terrassen. Det registreres også behov for ytterligere vedlikehold av rekkverk og terrassebord.

Risiko: Eldre membran og mangelfullt vedlikehold av rekkverk og terrassebord øker risikoen for svekket tetthet, vanninntrengning og slitasje/råte i både terrassegulv, rekkverk og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av membran/tettesjikt, terrassebord og deler av rekkverk på sikt, med tilhørende kostnader og arbeid.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være forberedt på vedlikehold og utskifting på sikt. Det anbefales å la fagperson vurdere omfanget og planlegge nødvendige tiltak, som vedlikehold/utskifting av terrassebord og rekkverk, samt vurdering av når membran/tettesjikt bør skiftes.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Furugulv / tregulv i soverom 2 stk. Fliser i entré. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Malte veggflater. Flis på deler av bad.

Himlinger: Malte glatte overflater.

Det er ikke registrert vesentlige synlige feil utover normal bruksslitasje på innvendige flater, med enkelte sår/hakk/rift i overflater som forekommer. Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering. Deler av overflatene var imidlertid dekket av inventar og innredning på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene. Det kan derfor forekomme avvik som ikke nødvendigvis var synlige ved befaring.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/Skjevheiter: følgende rom er mål opp: stue, kjøkken og soverom 3. Det er registrert merkbare skjevheter her. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Årsak: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet, og over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Risiko: Store skjevheter i etasjeskiller kan gi økt belastning på bærende konstruksjoner, forverring av skjevheter over tid, samt påvirke dør- og vindusfunksjon og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Vesentlige funksjons- og komfortavvik (tydelig skjeve gulv/vegger, fastkilte dører/vinduer) og mulig behov for konstruktive tiltak/utretting av etasjeskiller, med betydelige kostnader.
Anbefalt tiltak: Det bør innhentes faglig vurdering fra byggingeniør eller annen kvalifisert bygningssakkyndig for å kartlegge årsak og omfang, samt prosjektere nødvendige tiltak for utbedring/forsterkning av etasjeskiller. Kjøper bør påregne kostnader til slike tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Luke på soverom til et lite kryprom under bjelkelag.

Det er ikke påvist lufting eller ventilering, og "kjellerlukt" kjennes. Dette indikerer at utilsiktet fukt er tilstede og tiltak må påregnes. Det ble på tilfeldige steder foretatt fuktmålinger på underside av bjelkelaget ved bruk av Protimeter MMS3 tilkoblet pigger. Målingene viste forhøyede fuktverdier opp mot 16,3%. Utfra de registrerte målingene som ble foretatt så kan det ikke utelukkes skjulte skader. Denne type konstruksjon har erfaringsmessig vist seg å være skadeutsatt.

Det ble målt for duggpunkt i kryperom med følgende målinger: RH 62,4 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 10,1 grader C.
(Utetemperatur 10 grader C.)

(Forklaring: Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70%. Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75%. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85%. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70%. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.

Risiko: Redusert ventilasjon øker risikoen for fuktopphopning, mugg- og råteskader i bjelkelag, sviller og andre trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og mulige skader i bærende konstruksjoner over tid, med behov for utbedringer og tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Ventilasjonsforholdene i kryprommet bør forbedres, for eksempel ved å etablere flere ventilatorer der det er mulig. Fagperson (byggsakkyndig/tømrer) bør vurdere løsning og omfang.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette dører fra ukjent år.

Det ble ikke avdekket skader eller slitasje av betydning.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderom med flislagte vegger og malt himling med downlights fra 2006 i følge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu er plassert i våtsonen.

Risiko: Plassering i våtzone gir økt fuktbelastning på vindu, karm og tilslutninger, med risiko for vanninntrengning og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert levetid og mulig behov for reparasjon/utskifting av vindu og omkringliggende konstruksjon ved skadeutvikling.

Anbefalt tiltak: Vindu og tilslutninger i våtsonen bør følges opp med jevnlig kontroll, vedlikehold og eventuelle tiltak for bedre tetting/beskyttelse etter vurdering av fagperson.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 40mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken.

Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk. Klemring er ikke skrudd til sluk, kun klemt fast som øker risiko for utglidning i tettesjikt.

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

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak: Membran er fra 2006 med forventet levetid på ca. 20 år.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig i sluk/overganger) og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Risiko: Alder og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tettesjiktets tilstand, med økt risiko for svekket tetthet og skjulte lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Våtrommet fungerer i dag, men det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting av membran og underliggende konstruksjon på sikt, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og manglende dokumentasjon. Det bør påregnes at membranen kan kreve utbedring/utskifting når restlevetiden er oppbrukt eller ved tegn til fukt-/lekkasjeskader.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygget susterne, ingen synlig spalte under toalettsskål.
Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk.
Åpen dusjnisse med dusjgarnityr.
Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.
Innfliset speil.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Det er også registrert skader på innredning på badet.

Risiko: Lekkasje fra susterne kan bli stående skjult i konstruksjon/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader. Skadet innredning har redusert levetid og kan forverres ved videre bruk og eventuell fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Økt vedlikeholdsbehov og risiko for skjulte skader bak innredning/vegg, som kan medføre kostnader til utbedring eller utskifting av både innredning og tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Det anbefales at rør-/VVS-fagperson vurderer løsning for lekkasjevarsling/avrenning fra innebygget susterne, og at skadet innredning repareres eller skiftes ut ved behov.



Ingen spalte wc.



Slitasje innredning.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk (fuktstyrt).
Avtrekksviften er ikke funksjonstestet på befaringsdagen og bør kontrolleres at fungerer etter hensikten.

Det er ikke etablert luftespalte ved dør, ingen tilluft til rommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

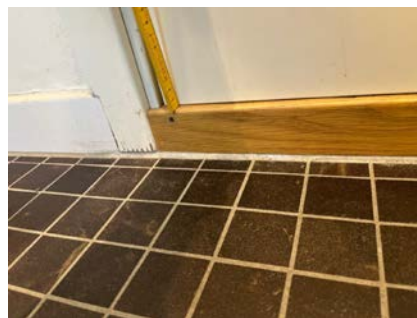
Risiko: Utilstrekkelig tilluft gir dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens, mugg- og råteutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Redusert inneklimatekvalitet og økt vedlikeholdsbehov for overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte eller egen ventil, etter vurdering av fagperson (ventilasjons-/byggfaglig).



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 3 > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2006 i følge tidligere salgsoppgave, fra kjøkkenprodusenten KVIK. Lyse glatte flater og benkeplate i heltre. Vann- og avløpsrør av plast og kobber fra byggeår og 2006. Benkeplate av tre med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert stekeovn. Nedsenket induksjonsplattetopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget. Oppvaskmaskin.

Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner eller komfyrvakt over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktighet i gulv foran hvitevarer.

Årsak: Det er registrert forhøyet fukt i gulv foran hvitevarer, med målt verdi 47 vekt% i gulvets overflate mellom kjøleskap og oppvaskmaskin. Selger opplyser at dette skal skyldes ising fra fryser.

Risiko: Forhøyet fukt i gulv kan gi skjulte fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, samt muggvekst og lukt dersom årsaken ikke avklares og stoppes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konsekvens: Det må påregnes behov for nærmere undersøkelser og mulig åpning/utskifting av skadet gulv og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør innhente faglig vurdering (tømmer/bygningssakkyndig eller VVS ved mistanke om lekkasje) for å avklare årsak og omfang, og få anbefalt nødvendige tiltak. Eventuelle utbedringer bør dokumenteres skriftlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 3 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut som fungerer etter hensikten.

Årstill: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedstoppekran er plassert på kjøkken under oppvaskkum og fungerer etter hensikten, men har en vanskelig tilkomst ved håndtering. Stengeventil i fordelerskap på baderom. Avrenning til sluk fra fordelerskapet via overløp i skapet.

Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med kobberør fra byggeår og rør i rør fra 2006 da bad og kjøkken ble pusset opp i følge tidligere salgsoppgave.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vannrørene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet, og stoppekran er vanskelig plassert under oppvaskkum.

Risiko: Eldre vannrør, åpne varerør og vanskelig tilgjengelig stoppekran gir økt risiko for lekkasjer som kan trenge ut i konstruksjonen uten styrt avrenning, samt forsinket stenging av vann ved hendelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Mulig vannskade i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje, med behov for utbedring/utskifting og tilhørende kostnader, samt økt skadeomfang dersom vann ikke raskt kan stenges.

Anbefalt tiltak: VVS-fagperson bør kontrollere rør-i-rør-anlegget, montere nødvendige tettemuffer/avslutninger og vurdere mer hensiktsmessig plassering/tilgjengelighet for stoppekran, samt vurdere tilstanden på de eldre vannledningene.

Tilstandsrapport



Rør i rør uten endetetting.



Fordelerskap bad.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern fra 2006 og byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Risiko: Eldre avløpsrør har økt risiko for tetting, sprekker og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Det kan oppstå lukt, tilbakeslag og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, med behov for reparasjon eller utskifting og tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og følge med på funksjon (lukt, tregt avløp, synlige fukttegn). Ved tegn til avvik bør VVS-fagperson vurdere behov for rens, reparasjon eller utskifting.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrte ventil på våtrom og avtrekk på kjøkken.

Naturlig ventilasjon via spalventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann via ca 200 liters bereder plassert i nisje på badetrom. Ukjent alder på berederen, da topp er dekket til med plate på befaringsdagen. Det er tatt utgangspunkt i at berederen er fra samme år som badet ble pusset opp.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Årsak: Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Risiko: Feil eller mangelfull el-tilkobling kan gi økt risiko for varmgang og elektriske feil. Eldre bereder har økt sannsynlighet for lekkasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Mulig fare for skade på el-anlegg/bereder, vannskade ved lekkasje og behov for hasteutbedring eller utskifting, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Registrert elektroinstallatør bør kontrollere og eventuelt utbedre el-tilkoblingen til varmtvannstanken. VVS-fagperson bør vurdere berederens tilstand og gi anbefaling om eventuell utskifting på grunn av alder.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Hovedbryter er plassert i felles målerskap i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Sikringskap oppgradert i 2006 i følge tidligere salgsoppgave. (det foreligger ingen ytterligere beskrivelser eller dokumentasjon)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent - ingen informasjon foreligger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll da det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget eller oppgraderinger utført etter 1999.

Generell kommentar

Avviket medfører at det bør påregnes vedlikehold og el-kontroll av anlegget.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK:

Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,77m. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og ikke barnesikkert i henhold til dagens krav. For trapp ved inngangsparti mangler det rekkverk for området der det ikke er etablert trinn - rekkverk bør etableres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Eiendommen ligger innenfor et område med mulighet for marin leire iht. NGU.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

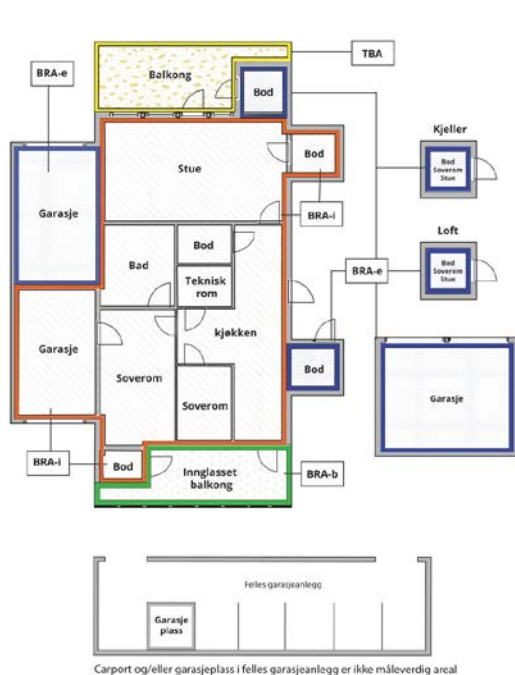
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	101			101	30
Kjeller (bod)		10		10	
SUM	101	10			30
SUM BRA	111				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for terrasse og plattning tilhørende boligen.
Bod i fellesareal i kjeller er tatt med i beregningen som BRA-e.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Med dagens løsning er det utvidet kjøkken for deler av tidligere matbod og brensel rom med større vinduer. Det er etablert et soverom med vindu, som tidligere har vært en del av stuen. Omdisponeringen utgjør søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Kjøper anbefales å gjennomgå originale byggetegninger, salgsoppgave og egenerklæring nøye, samt kontakte kommune for avklaring av status, eventuelle pålegg og hvilke kostnader/tiltak som kreves for å få rommene godkjent til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Eilert Sverdrup Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	419		4	24584 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nadderudåsen 5

Hjemmelshaver

Gabrielsen Eilert Sverdrup

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms beliggende i byggets toppetasje med adkomst via separat inngangsparti. Leiligheten er over ett plan i terrassert 3-mannsbolig. Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2006/07. Leiligheten ligger i 3. etasje med flott utsikt som byr på gode solforhold. Det er utgang til plen fra leiligheten. Beliggende i et meget attraktivt boområde med kort vei til Bekkestua.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 24.584 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.04.2026	Skisse laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	25.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Eilert Sverdrup Gabrielsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nadderudåsen 5

1357 Bekkestua

3201-19/419/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Oslo Mur og Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av baderom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utført av ansvarlig foretak iht norm/krav.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR NADDERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

OM SAMEIET

Formål

1. Disse vedtektene skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet Nadderudåsen Boligsameie som fellesskap og seksjonseierne. I sameiets Ordensregler og retningslinjer gis utfyllende bestemmelser.

Beskrivelse

2. Eiendommen Nadderudåsen, g.nr. 19 b.nr. 419 i Bærum er et eierseksjonssameie, bestående av 33 eierseksjoner (sameiepartner). Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder for Nadderudåsen Boligsameie. Loven går foran vedtektene ved motstrid og kan ikke fravikes ved avtale med mindre loven selv åpner for det.
3. Sameiebrøken er fastsatt til 33/33 og kun fysiske personer kan være eiere av en bruksenhet (seksjonseiere). En seksjonseier kan ikke eie mer enn to bruksenheter i Nadderudåsen Boligsameie.
4. Boligenhetene på Sameiets eiendom består av 11 terrassehus, hver i 3 etasjer, hvor det er en bruksenhet (hoveddel) seksjon i hver etasje. Hver enkelt seksjonseier disponerer eksklusivt over sin bruksenhet Bruksenheten består av én hoveddel uten tilleggsdeler. (jf. eierseksjonsloven § 4) Bruksenheten har i inntil 30 år, til 1. januar 2048, midlertidig enerett til bruk av den utendørs del av eiendommen som er tillagt seksjonen, (jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd), slik det fremkommer på vedlagte kartskisse. (Vedlegg 1) Denne midlertidige eneretten til bruk er ikke til hinder for hovedadkomst og ferdsel til øvrige bruksenheter og kjellerrom i samme terrassehus. Til den øvrige del av sameiets eiendom har seksjonseierne i fellesskap bruksrett. Eierne i hver bruksenhet har bruksrett til hvert sitt kjellerrom. Bod i felleskjeller er ikke en tilleggsdel til bruksenheten. (jf. Ordensregler og retningslinjer pkt. 20)
5. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, (jf. eierseksjonsloven §25 første ledd.)
6. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. (jf. eierseksjonsloven §26 første ledd.)
7. En del av seksjonene har fått tillagt garasje plass på det området som er felles for Nadderudåsen Boligsameie og Sameiet Nadderudlia. Nadderudåsen Boligsameie er eier av grunnen i garasjeområdet. Disse garasjer kan seksjonseierne bare disponere

innenfor rammen av de vedtekter for Nadderudåsen Garasjelag, som til enhver tid gjelder for det felles garasjeområdet.

Seksjonseiers plikt til å vedlikehold

8. Seksjonseierne forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler og retningslinjer, samt regler for bruk og utnyttelse av det bruksareal som er tillagt den enkelte bruksenhet og for Sameiets fellesarealer.
9. Skal en seksjonseier foreta bygningsmessige endringer, må styrets og bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge. Utbygginger/arealutvidelser skal gjøres på en måte som ikke er til hinder for senere utbygging av bruksenheter i samme hus eller til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Fasadeendringer skal ikke bryte vesentlig med den opprinnelige arkitektoniske stilart. (jf. Ordensregler og retningslinjer pkt. 10) Søknad om bygningsmessige endringer, sammen med tegninger og aksept fra naboene i samme hus og tilliggende hus, forelegges styret. Når styret har gitt sitt tilsagn, skal seksjonseieren følge den gjeldende bygningslovgivningen vedrørende søknad og gjennomføring. Styret vurderer om bygningsmessige endringer som berører fellesareal skal forelegges årsmøte. (jf. eierseksjonsloven §49 bokstav a.)

Er det foretatt bygningsmessige endringer i en bruksenhet, enten av dagens eller tidligere seksjonseiere, påhviler vedlikeholds- og reparasjonsansvaret dagens seksjonseier. Etter eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre nødvendige utskiftninger knyttet til endringene. Enhver merkostnad for sameiet, f.eks. knyttet til sameiets vedlikeholdsarbeider av bebyggelsen, som følge av seksjonseiers bygningsmessige endringer eller utbygginger/arealutvidelser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

10. En seksjonseier har ansvar for det innvendige vedlikehold av sin bruksenhet, Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, himling, innvendige vegger, låser, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsskap, boligens varmtvannsbereder, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, membraner og varmekabler, avtrekksvifter inkludert ventilasjonskanaler og andre innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

En seksjonseier har ansvar for skifte av og vedlikehold av vinduer og dører. Ytre vedlikehold av vinduer og dører gjelder ikke utvendig maling.

Etter eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger av innretninger nevnt i første ledd.

Vedtekter 2022

11. Videre har den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for innretninger som: frittstående bygninger, terrasser/plattinger, terrasseoverbygg, terrasserekkverk (gjelder ikke smijernsrekkverk), terrassetrepper, levegger, gjerder, markiser, èntretak, utvendige elektriske installasjoner, varmpumper, parkeringsplasser og lignende på husets fasade eller som er på den delen av grunnen som seksjonseieren har midlertidig eksklusiv bruksrett til. Enhver merkostnad for sameiet, som følge av seksjonseiers innretninger, f.eks. nødvendig demontering/remontering knyttet til sameiets vedlikeholdsarbeider, dekkes av den enkelte seksjonseier. Etter eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger knyttet til innretningene.
 12. Seksjonseiere som ønsker å etablere innretninger innenfor sitt midlertidige eksklusive bruksområde må søke styret slik at utforming og plassering blir avklart. Styret vurderer om innretningen skal forelegges årsmøte. (jf. eierseksjonsloven §49 bokstav a.)
 13. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
 14. Vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenheten og bygningsmasse er i god og forsvarlig stand.
 15. Unnløstelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.
 16. Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.
- Sameiets plikt til vedlikehold***
17. Ansvar for det utvendige vedlikeholdet av bygningene påligger sameiets styre.
 18. De murene som ble anlagt for å skape den nødvendige terrassering, da sameiet ble etablert, på areal som seksjonseier nå har eksklusiv bruksrett til, er det sameiets ansvar å vedlikeholde.

Støttemur til hovedadkomstvei og kjellerinnganger er også sameiets ansvar.

Støttemurer som er etablert av seksjonseiere for å markere grenser mellom de midlertidig eksklusive bruksområdene er eksempler på innretninger som det ikke er sameiets ansvar å vedlikeholde.
 19. Nødvendig vedlikehold av gangvei og trapper som skal sikre hovedadkomst til bruksenhetene er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsansvar for trapper begrenser seg til tilsvarende støpte betongtrinn og for gangvei tilsvarende singelgang.

Vedtekter 2022

20. Sameiet har vedlikeholdsansvar og –plikt for strømmåler i kjeller inklusive stigeledning fra strømmåler i kjeller frem til den enkelte bruksenhets sikringsskap. Seksjonseier har ansvar for sikringsskap, inklusiv ledningskurser og elektriske installasjoner i seksjonen, dens kjellerrom og utearealer.
21. Sameiet har vedlikeholdsansvar og –plikt for vanntilførsel frem til det opprinnelige forgreiningspunktet for hver enkelt bruksenhet. Tilsvarende er avløpsrør ut, fra og med opprinnelig samlepunkt under gulv er sameiets ansvar. Seksjonseier har ansvar for røropplegg og kraner/ventiler i bruksenheten.
22. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å melde vedlikeholdsbehov til styret. Tvister om vedlikeholdsansvar knyttet til murer og trapper behandles av styret, som engasjerer fagkyndig bistand ved behov.
23. Vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenheten og bygningsmasse er i god og forsvarlig stand.

Styret

24. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på Årsmøte. Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Finansiering

25. Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften av sameiet, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonskostnader m.m. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. (jf. eierseksjonsloven §29)
26. Styret fastsetter seksjonseierens kostnadsbidrag i form av et fast månedlig beløp som betales forskuddsvis.

Mislighold

27. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge bruksenheten. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan bruksenheten kreves solgt ved tvangssalg, (jf. eierseksjonsloven § 38.)

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten.

Vedtekter 2022

Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (jf. eierseksjonsloven §39)

Overdragelse og utleie

28. Ved overdragelse av en bruksenhet - så vel frivillig som tvungen, skal den som overdrar seksjonen sørge for at den nye eier får overlevert sameiets vedtekter og ordensregler og retningslinjer. Overdragelser og utleie skal meldes til styret v/forretningsfører.
29. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bruksenhet, og/eller garasje plass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og retningslinjer og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Oppløsning av sameiet

30. Oppløsning av sameiet kan kun skje ved samtlige seksjonseires samtykke.

OM SAMEIETS FORVALTNING:

31. Den daglige ledelse og ansvar for sameiets drift består av et styre på 3 medlemmer, med to varamedlemmer, som velges på ordinært Årsmøte. Styret skal ha en leder som velges særskilt. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen.
32. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret er tilstede. Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.
33. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har noen elektronisk adresse, vil kommunikasjonen skje pr. post eller direkte i postkasse.
34. Valgkomiteen består av det sittende styret.
35. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av de øvrige medlemmer.

ÅRSMØTE

36. Det skal hvert år, innen utgangen av juni, holdes Årsmøte.
37. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Vedtekter 2022

38. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver bruksenhet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

39. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. (jf. eierseksjonsloven §47)
40. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

41. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. (jf. eierseksjonsloven § 52 annet ledd)

Særlige flertallskrav

42. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - 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,

Vedtekter 2022

- 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum, f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

45. Årsmøtet skal behandle:

- a) Informasjon fra styret og revidert regnskap.
- b) Godkjenning av regnskapet.
- c) Hvordan disponere eventuelt overskudd eller dekning av mulig tap.
- d) Forslag til budsjett.
- e) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- f) Saker som styret ønsker behandlet, eller som en seksjonseier i rett tid har forlangt ført på dagsorden. Det kan bare treffes vedtak i saker som er nevnt i innkallelse til Årsmøtet.

OM UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG ENDRINGER I VEDTEKTENE:

46. Disse vedtekter kan bare endres ved 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet og erstatter tidligere tinglyste vedtekter for Nadderudåsen Boligsameie.

Vedtekter 2022

Disse vedtektene ble enstemmig godkjent i Nadderudåsen Boligsameies Årsmøte 20. april 2022.

Revidert 29. juni 2000
Revidert 3. april 2001
Revidert 29. april 2004
Revidert 24. april 2007
Revidert 21. april 2009
Revidert 17. april 2012
Revidert 16. april 2013
Revidert 14. april 2015
Revidert 16. juni 2015
Revidert 18. april 2016
Revidert 23. april 2018
Revidert 20. april 2022

Nadderudåsen Boligsameie

Nadderudåsen Boligsameie

Ordensregler og retningslinjer

Vedtatt på årsmøtet 20.april 2022

Disse ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, (pkt. 8.) (eierseksjonslovens § 28).

1. Seksjonen

Hver enkelt seksjonseier disponerer eksklusivt over sin bruksenhet, dvs. det innvendige bruksareal.

Det uteareal som er tillagt bruksenheten, er en del av sameiets fellesareal, der eieren har midlertidig enerett til bruk. Bruksarealet kan beplantes som vanlig hage. Alle installasjoner, (jf. Vedtektenes pkt.11) skal godkjennes av styret, (jf. Vedtektenes pkt.12) Bygningsmessige endringer som berører fellesareal skal forelegges årsmøte. (jf. Vedtektenes pkt.9). Vedlikehold og ansvar for slike installasjoner og endringer er seksjonseiers.

2. Vis hensyn

Seksjonseierne plikter å ta hensyn til naboer. Unødig støy skal unngås hele døgnet og særlige hensyn skal tas etter kl. 23.00. Musikkvolum skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer.

Det er lytt mellom etasjene, vis hensyn ved bruk av fottøy med harde såler på parkettgulv, trinn forplanter seg nedover.

Griller skal plasseres slik at røyk og os ikke unødig siver opp til naboer. Det skal holdes ryddig rundt husene.

3. Parkering

Alle leilighetene har minst en biloppstillingsplass, enten på eget midlertidig eksklusivt bruksområde eller nummerert plass tildelt på fellesarealet. Parkering i Nadderudåsen og Nadderudlia skal gjøres hensynsfullt slik at ikke adkomst og biloppstillingsplasser stenges. Det er 2 gjesteparkeringsplasser ovenfor lekeplassen. Disse er ikke til bruk for seksjonseiers bil nr. 2.

Det er anledning for seksjonseiere som har parkeringsmulighet innenfor sitt midlertidig eksklusive bruksområde, kan ladestasjon monteres på husvegg eller stolpe. (jf. Vedtektenes pkt. 5)

På fellesparkeringen langs lekeplassen er det merkete P-plasser. For å tilrettelegge slik at også seksjonseiere som ikke har parkering ved inngangen sin, også skal kunne opprette ladestasjon for elbil, har sameiet forskuttert kostnadene til stolper med strømtilførsel for montering av ladestasjoner. Dette gjør det mulig for de eierseksjonene som ha P-plass langs lekeplassen å kjøpe seg inn på anlegget når de ønsker det. Det er også lagt til rette for montering av ladestasjoner på de 2 gjesteplassene. Sameiet holder disse i reserve for framtidig bruk.

4. Snø

Adkomststier og trapper skal ryddes for snø og is slik at den opprinnelige bredden opprettholdes. Seksjonseierne i samme hus avtaler seg imellom fordeling av snøryddingsarbeidet i felles trapper og adkomststier. Snø fra parkeringsplasser plasseres godt utenfor veienes kjørebredde. Ved behov for fjerning av snø fra tak og terrasser skal det vises hensyn til naboenes bruksområder. Utemøbler ol. plasseres for vinteropplag på en slik måte at snørydding ikke vanskeliggjøres.

Det er plassert tre kasser med strøsingel for bruk av beboerne. Én ved nedgangen til lekeplassen, én i enden av Nadderudåsen og én ved de røde garasjene.

5. Hageavfall

Ved stien fra enden av Nadderudåsen til Gamle Nadderudvei er det anlagt to plasser for hageavfall. En for lauv og gras og en for busker og kvister. For å lette flytting av hageavfallet til containere, fylles lauv og gras i plastsekker. Busker og kvister surres i håndterbare bunter.

Hageavfalls plassene tømmes i forbindelse med dugnadene vår og høst.

6. Takterrassene

Terrassene skal være sikret med forskriftsmessig rekkverk. Se pkt. 8 Det er ikke tillatt å bruke takterrassene uten at de er forsynt med tremmer eller annet godkjent belegg. Ferdsel direkte på membranen (takpappen) må bare skje i nødsfall og med varsomhet. Treemmene skal være av en slik størrelse at de lett kan løftes opp for rengjøring og inspeksjon av terrassemembranen. Takterrassene skal rengjøres hver vår. Treemmene løftes opp, rengjøres og ettersees og membranen inspiseres. Oppdages det skader på membranen eller andre forhold som kan tenkes å føre til skader på terrassemembranen, skal styret informeres umiddelbart. Hvis det oppstår skader på takterrassen som kan tilbakeføres som seksjonseiers ansvar, og som ikke dekkes av forsikring, faller reparasjonskostnadene på seksjonseier.

7. Lekeplassen

Etter bruk skal lekeplassen ryddes. Sandkassa dekkes med det tillagete trekket, bord og benker rengjøres for søl fra mat og drikke. Skader på lekeapparater meldes styret. Lekeapparatene sikkerhetskontrolleres i forbindelse med dugnadene.

8. Rekkverk, gjerder, markiser, mm.

De fleste terrassene har smijernsrekkverk. Dette bør bare unntaksvis fjernes. Terrassenes smijernsrekkverk kan suppleres med hvit seilduk, trestakitt, eller klart/sotet glass innenfor rekkverket. Trestakittpanelet skal av sikkerhetsmessige grunner ha ståend spiler. Nye og supplerende rekkverk skal ha en høyde på ca. 1 m. Det kan monteres levegger på terrassens sider med en høyde på opptil 1,70 m. Rekkverk, skal for å redusere innsyn til over- og nedenforliggende terrasser, plasseres med en avstand på opptil 3,40 m. fra

Ordensregler 2022

husveggen. Fargen på stakitt og levegger skal være hvit fargetone, fortrinnsvis S 0502 Y Bomull.

Gjerder mot vei eller mellom bruksområdene utformes som beskrevet for terrasserekker, men her kan det brukes liggende spiler, avhengig av hva som ellers er brukt i samme hus. Fargen skal være hvit fargetone, fortrinnsvis S 0502 Y Bomull.

Flettverksgjerde kan også brukes.

Markiser skal være ensfarget lys gråtone.

9. Brannsikring

Alle bruksenheter skal ha forskriftsmessig brannvarslings og -slukkeutstyr. Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig inspeksjon i alle leiligheter. Seksjonseiere plikter å gi inspektørene tilgang til leiligheten og ved påviste avvik, etterkomme styrets (Norsk Brannverns) pålegg.

10. Fasadeendring

Åpne vindfang/innhakk på inngangsside og hageside kan bygges inn. (jf. Vedtektenes pkt.9) Innbygging tillates kun ut til og i flukt med hovedfasade. Vinduer kan skiftes ut til nye med samme form og størrelse som tidligere. Vinduer kan skiftes ut til glassdører der dette virker naturlig, og ikke bryter med den opprinnelige fasaden i stor grad. Ny plassering av vinduer er fasadeendring og krever kommunal godkjenning. Overbygg over inngangsparti, èntretak, kan monteres. Naboer med inngang på samme husfasade bør fortrinnsvis velg like løsninger.

På terrassene kan det settes opp pergola/åpent overbygg over den nordlige delen. Opptil ca. 15 m².

Alle bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret eller årsmøtet. (jf. Vedtektene pkt. 9)

11. Trær

Trær på fellesområdet (innbefattet seksjonenes midlertidige bruksområder) som etter en faglig vurdering står i fare for å blåse overende ved normal sterk vind, fjernes på sameiets bekostning.

Trær som seksjonseiere ønsker fjernet av hensyn til soltilgang, utsikt el, kan fjernes dersom berørte seksjonseiere blir enige om det. Kostnadene dekkes av de som ønsker trærne fjernet.

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde kjeledyr som katt, hund hamster ol. Det er ikke tillatt å holde husdyr som høns, småfe, ol.

13. Renovasjon

Seksjonseier er selv ansvarlig for å sikre forskriftsmessig plassering av avfallsbeholdere og å rengjøre beholderne slik at skjæmmende lukt unngås. Fellesløsninger, der flere bruksenheter deler beholdere, er ønskelig.

14. Forsikringskader

Alle skader, vannlekkasjer eller bygningskader som kan dekkes av sameiets forsikring skal meldes til ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs Hjemmeside: <https://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingskjema>.

15. Skadedyr

Sameiet har avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse, rotter, mus, insekter, maur ol. utendørs. Det er satt ut åtestasjoner mange steder i sameiet. Problemer meldes til styret eller direkte til Anticimex (Tlf. 41 41 41 28). Bekjempelse av skadedyr innvendig dekkes via sameiets forsikring. Problemer meldes som forsikringskade. Pkt. 14.

16. Gamle Nadderudvei

Gamle Nadderudvei, tidligere kaldt "Garasjeveien" er en privat vei på Nadderudåsen Boligsameies grunn. Veien er åpen for alminnelig ferdsel. Naboeiendommene på østsiden av veien har adkomstrett til sine eiendommer. Vintervedlikehold gjøres i henhold til avtale med Vaktmester Kompaniet AS. Vedlikeholdskostnadene dekkes med 60% av garasje/garasjeplassenes eiere. De resterende 40% dekkes, etter avtale, av naboene på østsiden av veien.

17. Varmepumper

Seksjonseier skal varsle styret før installasjon av varmepumpe. Installasjonen skal foretas av sertifisert installatør.

Utedelen skal plasseres slik at naboer ikke forstyrres av støy eller vibrasjoner. Vinterstid kan varmepumpa avgi flere liter vann i døgnet. Hvis vannet ikke kan renne fritt vekk eller absorberes i grunnen, må det dreneres vekk. Dersom det bygger seg opp issvuller som kan skade vegg/grunnmur, må vannet dreneres vekk i avløpsrør som frostsikres med varmekabel.

Seksjonseier plikter å besørge alt indre og ytre vedlikehold av varmepumpa for egen regning. Vedlikeholdsansvaret omfatter også tilhørende bygningsdeler, alle følgeskader, som vann- og fuktskader som oppstår på egen bruksenhet eller fellesareal. (jf. Vedtektenes pkt.11)

18. Frittstående bygninger

Oppføring av frittstående bygninger på fellesareal er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde:

- a) Tegninger/ bilder av tiltaket
- b) Beskrivelse av plassering på bruksområdet

Seksjonseier er ansvarlig for å følge plan og bygningslovens bestemmelser. Oppføres bygningen i strid med sameiets vedtekter, ordensregler og retningslinjer eller bygningsmyndighetenes bestemmelser, kan styret pålegge seksjonseier å rive bygningen.

Det gis ikke tillatelse til varig opphold eller beboelse.

Bygningen skal plasseres innenfor seksjonseiers eksklusive bruksområde, og minimum en meter fra husvegg. Plasseringen skal godkjennes av styret.

Naboer skal gis anledning til å uttale seg om bygningens utforming og plassering.

Bygningen arkitektoniske uttrykk skal være tilsvarende hovedhuset med liggende kledning og samme farger:

- a) Grå kledning, fargekode S 6500 N
- b) Hvide vindskier og vinduer, fargekode S 0502 Y bomull

Det gis ikke tillatelse til frittstående bygninger som overstiger 15 kvm. eller har større mønehøyde enn 2,5 m.

Det tillates ikke mer enn én frittstående bygning pr. seksjon.

Vedlikeholdsplikten følger av vedtektenes pkt.11.

19. Flaggstang

Sameiet har flaggstang på lekeplassen. Det er en forutsetning at det flagges på alle offisielle flaggdager.

Enkelte seksjonseiere har på frivillig basis påtatt seg oppgaven å opprettholde tradisjonen med å heise og fire flagget på flaggdagene.

Det er ikke tillat å etablere permanent flaggstang i seksjonenes midlertidig eksklusive bruksområder.

20. Felleskjellere

Med noen unntak, har hvert hus et felles kjellerområde med boder, én for hver bruksenhet.

Kjellerområdet, med tilstøtende blindkjeller, er ikke en del av bruksenhetenes hoveddel. Kjellerne er ikke seksjonert til tilleggsdeler, men en del av fellesområde, stillet til disposisjon som bod.

Bodene varierer i størrelse, etter hvor mye som ble gravet ut da husene ble bygget. Noen seksjonseiere har utvidet sitt bodareal i ettertid.

Ytterdøren til felleskjellerne skal holdes låst.

I blindkjeller bak bodene er det installert avfuktere/radonreducerende vifter. Det må til enhver tid være adgang til viftene for service og tilsyn. Den som har inspeksjonsluka i sin bod, har ansvaret for at det er tilgang til denne.

I felleskjellerne er hovedsikringene og strømmålerne plassert i eget skap.

Det er også røykvarsler og brannslukker plassert i kjellergangen.

Ordensregler 2022

21. Dugnader

Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Formålet med dugnadene er å holde orden og sikre vedlikehold av innretninger på fellesarealene.

Ingen har plikt til å delta i dugnadsarbeidet, men det er ønskelig at alle beboere tar del til fellesskapets beste.

Til dugnadene bestiller styret containere til hageavfall. En av oppgavene er å flytte hageavfall fra lagringsplassene til containerne.

Lekeapparatene sikkerhetskontrolleres. Uønskete trær, busker og kratt fjernes. Lauv ryddes og veikanter klippes og ryddes.

Taktekking kontrolleres og takrenner renses.

Dugnaden er en god anledning til å bli kjent med andre beboere i sameiet.

Nadderudåsen Boligsameie

The logo consists of a dark green circle containing the white text 'ABBL'.

ABBL

A large graphic element featuring a dark green triangle on the left, a light green triangle on the right, and a dark green silhouette of a city skyline at the bottom.

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Nadderudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Bekkestua barneskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder instilles til møteleder

Forslag til vedtak: Eivind Rødnes Vesterås

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eivind Rødnes Vesterås

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Rødnes Vesterås
Styremedlem, Jan Petter Edholm Dickman
Styremedlem, Erik Braarud
Varamedlem, Trine Jacobsen
Varamedlem, Kari Nordby

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Eivind Vesterås velges for en ny periode på 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer på valg i år

Forslag til vedtak: Ingen på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Kari Nordby og Trine Jacobsen er på valg

Forslag til vedtak: Kari Nordby Velges for ett år
Christen Lindstad Velges for ett år

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

Med vennlig hilsen
Nadderudåsen Boligsameie
Styret

Nadderudåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Rødnes Vesterås, Nadderudlia 20
Styremedlem, Jan Petter Edholm Dickman, Nadderudåsen 11
Styremedlem, Erik Braarud, Nadderudlia 36
Varamedlem, Trine Jacobsen, Nadderudåsen 13
Varamedlem, Kari Nordby, Nadderudåsen 9

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 33 seksjoner. Selskapets navn er Nadderudåsen Boligsameie med org.nr.: 990424438 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428487

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5, og oppfyller dette ved internt arbeid.

Regnskapet for 2024

Resultat

Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et overskudd på kr 584 469,-.

Arbeidskapital / disponible midler

Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 1 830 850,-.

Kommentar til resultat

Resultatet er noe høyere enn budsjettert, det skyldes i hovedsak litt lavere kostnader til vedlikehold, og forsikring enn forventet. Generelt er regnskapet i store trekk som forventet.

Styrets arbeid

2024 var ett år med økende kostnader og fokuset til styret har vært strategisk vedlikehold uten å øke kostnadene. Dette har vært utfordrende men vi har klart det uten å svelge noen store kameler.

Vi fikk installert nytt internett ifjor sommer fra Telenor, fellesutgiftene ble i etterkant justert i henhold til vedtak fra ekstraordinært møte i forbindelse med tiltaket.

Tele-mast på åsen ble stemt ned i fjor, vi har fått ny forespørsel men har valgt å ikke gå videre med dialogen basert på fjorårets avstemning.

Dugnaden i fjor vår og høst ble bra gjennomført og vi fikk både ryddet på fellesområder og fikset noen rekkverk. Dette er viktige tiltak for å holde sameiets kostnader moderate!

Norsk brannvern har vært på runde i vinter for å sikre sameiet.

Påfyll av åtebokser skal bli utført jevnlig og har fått en ny personlig oppfølging i denne perioden.

Avfukterne i sameiet har planlagt vedlikehold i April i år og vil bli gjennomført rett før årsmøtet.

Liste av utbedringer/vedlikehold gjort siden sist årsmøte;

- Vi har byttet ut rekkverk som var skadet i NÅ1,3,5.
- Utbedret nedgang til NÅ16 som var overgrodd og ledet vann ned til husvegg.
- Utbedret skadde tak- og avløpsrenner.
- Tatt noen trær på lekeplassen og ei gran mellom rekkene i NÅ1,3,5 og 7,9,11 som var til fare for bygningsmassen.

Styret har vedtatt å sette opp skilt med "Privat Vei" i Garasjeveien. Håpet er at dette vil redusere unødig trafikk på en sliten vei.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er ikke utført noe vesentlig vedlikehold i denne perioden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er per nå ikke planlagt noe vesentlig vedlikehold i 2025.

Kommende 5-års periode

Styret anbefaler å ta en ny evaluering av vedlikeholdplanen til sameiet i neste periode og

kommer da tilbake med en oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan.

Styret i Nadderudåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Resultatregnskap Nadderudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 989 900	1 980 000	1 980 000	2 099 200
Annen driftsinntekt	2	82 962	57 463	48 000	50 000
Sum inntekter		2 072 862	2 037 463	2 028 000	2 149 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	115 000	115 000
Kostnad lokaler	4	707 594	612 555	689 000	785 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	999	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	78 675	100 115	150 000	150 000
Annen driftskostnad	7	512 553	468 348	579 500	635 500
Sum kostnader		1 413 921	1 295 118	1 533 500	1 685 500
Resultat før finansielle poster		658 941	742 344	494 500	463 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	55 190	29 370	5 000	5 000
Finanskostnad	9	129 662	125 718	130 000	110 000
Sum finansielle poster		-74 472	-96 348	-125 000	-105 000
Årsresultat		584 469	645 997	369 500	358 700

Balanse Nadderudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		16 500	16 500
Sum varige driftsmidler		16 500	16 500
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		16 800	16 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		85 255	61 888
Andre fordringer	10	6 900	78 112
Sum fordringer		92 155	140 000
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 859 834	1 564 569
Sum omløpsmidler		1 951 990	1 704 568
Sum eiendeler		1 968 790	1 721 368

Balanse Nadderudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		16 500	16 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 755	-581 713
Sum egenkapital		19 255	-565 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 828 395	2 167 833
Sum langsiktig gjeld		1 828 395	2 167 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 950	113 427
Forskudd innbetalinger		16 502	4 950
Annen kortsiktig gjeld	15	4 687	372
Sum kortsiktig gjeld		121 140	118 749
Sum gjeld		1 949 534	2 286 582
Sum egenkapital og gjeld		1 968 790	1 721 368

Nadderudåsen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Eivind Rødnes Vesterås
Styreleder

Jan Petter Edholm Dickman
Styremedlem

Erik Braarud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 528 164	1 545 984	1 518 000	1 637 200
Avdrag ordinære lån	331 848	329 868	332 000	352 000
Renter ordinære lån	129 888	104 148	130 000	110 000
Sum	1 989 900	1 980 000	1 980 000	2 099 200

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeveien	77 756	55 398	48 000	50 000
Strøm el-bil	5 206	2 065	0	0
Sum	82 962	57 463	48 000	50 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	15 000	15 000
Sum	114 100	114 100	115 000	115 000

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	447 729	389 784	443 000	510 000
Vaktmestertjenester	0	0	15 000	15 000
Lys, varme, energi	71 476	77 223	90 000	80 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	72 666	51 646	70 000	70 000
Sommer- og vinterkostnader	115 723	93 902	71 000	110 000
Sum	707 594	612 555	689 000	785 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	999	0	0	0
Sum	999	0	0	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	756	97 220	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	77 919	2 895	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	150 000
Sum	78 675	100 115	150 000	150 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	90 754	86 612	89 000	93 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	10 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 400	2 201	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	194 720	152 616	212 000	265 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	280	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	218 924	218 924	241 000	240 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 416	4 450	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 403	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	440	362	5 000	5 000
Sum	512 553	468 348	579 500	635 500

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	667	223	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	5 000
Renter plasseringskonto	54 523	29 147	0	0
Sum	55 190	29 370	5 000	5 000

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	129 662	125 718	130 000	110 000
Sum	129 662	125 718	130 000	110 000

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	6 900	76 112
Fordring eiere	0	2 000
Sum	6 900	78 112

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	214 100	423 125
Sparekonto Boligbanken	1 645 734	1 141 444
Sum	1 859 834	1 564 569

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-581 713	-1 227 710
Fra årets resultat	584 469	645 997
Sum annen egenkapital	2 755	-581 713
Sum egenkapital	2 755	-581 713

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 828 395	2 167 833
Sum	1 828 395	2 167 833

Det er stilt følgende pant: Ingen,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Lånenummer:	96660137383
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	31.08.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 832 522
Lånesaldo 01.01:	2 167 833
Avdrag i perioden:	339 438
Lånesaldo 31.12:	1 828 395

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137383	33	55 406	1 828 398

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	320	372
Påløpte kostnader	4 367	0
Sum	4 687	372

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 585 820	1 270 662
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	584 469	645 997
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-339 438	-330 839
Årets endring disponible midler	245 030	315 158
Disponible midler UB	1 830 850	1 585 820

Resultat og balanse med noter for Nadderudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nadderudåsen Boligsameie

Styreleder	Eivind Rødnes Vesterås (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jan Petter Edholm Dickman (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Erik Braarud (sign.)	18.03.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Nadderudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Nadderudåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: M92HV-AU8W3-RFTQ-ODRYL-U01XH-9KVF7

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-20 16:57:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M92HV-AU8W3-RFT7Q-ODRYL-U01XH-9KVF7

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

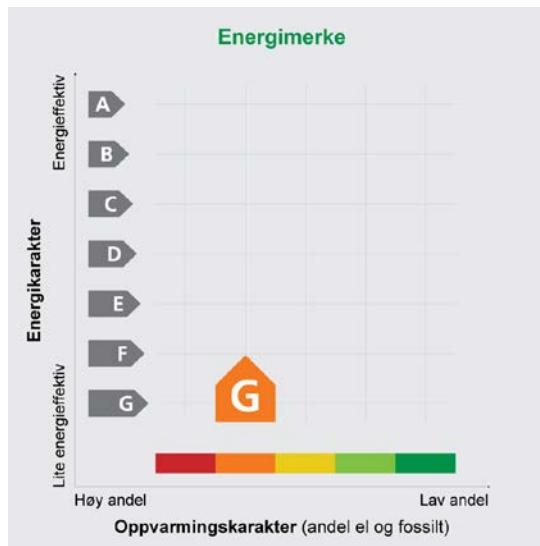
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Adresse	Nadderudåsen 5
Postnr	1357
Sted	Bekkestua
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	419
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1116288
Dato	03.04.2020



Innmeldt av Silvia Vahl

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

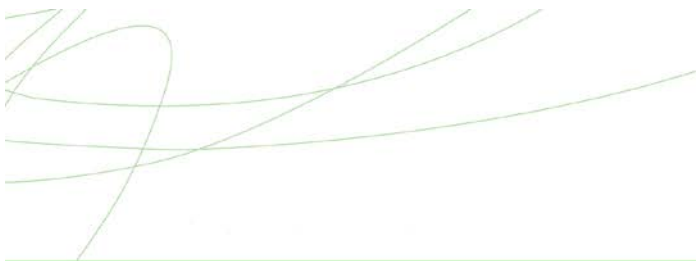
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

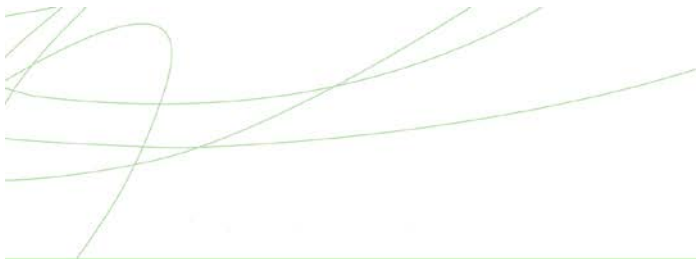
- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



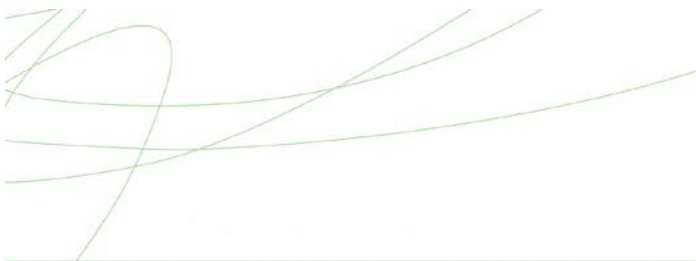
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nadderudåsen 5
Postnr/Sted: 1357 Bekkestua
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.04.2020 11:59:14
Energimerkenummer: A2020-1116288
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Silvia Vahl

Gnr: 19
Bnr: 419
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertilta

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Bekkestua barneskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder instilles til møteleder

Vedtak:

Eivind Rødnes Vesterås

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eivind Rødnes Vesterås

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 2 seksjonseiere som leverte adgangstegn, det var ytterligere 5 uten adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 7 stemmeberettigede. Styret noterte ønsket om å skrive ut adgangstegn neste gang eller forenkle denne prosessen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Erik Braarud ble valgt som signatør av protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent. Det var ønske fra sameiet om noe klarere beskrivelse av de diverse postene i regnskapet da noen beskrivelser av utgifter var ganske generiske. Styret tar

inspillene til etterretning.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

Vedtak:

Eivind Vesterås velges for en ny periode på 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer på valg i år

Vedtak:

Ingen på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Kari Nordby og Trine Jacobsen er på valg

Vedtak:

Kari Nordby Velges for ett år
Christen Lindstad Velges for ett år

Protokoll for Nadderudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eivind Rødnes Vesterås (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Erik Braarud (sign.)	07.05.2025

Nabolagsprofil

Nadderudåsen 5 - Nabolaget Nadderudkroken/Nadderudlia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hosleveien Linje 140, 140E, 140N, 230	1 min 0 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	18 min 1.6 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	7 min 3.5 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.6 km

Skoler

Steinerskolen i Bærum Grunnskoleunderv... 197 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	12 min 1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

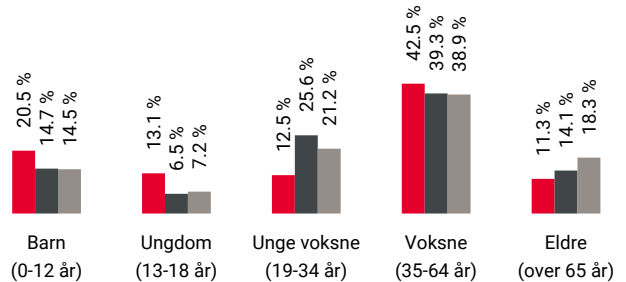
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Almeskogen Steinerbarnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km
Nadderudskogen barnehage avd Nadder... 40 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Nadderud	7 min
Kiwi Bekkestua	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Rytterfaret balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
	Bekkestua idrettsanlegg Ballspill, friidrett, sandvolleyball	8 min	0.8 km
	Galla Trening	16 min	
	SATS Bekkestua Stasjon	17 min	

Boligmasse

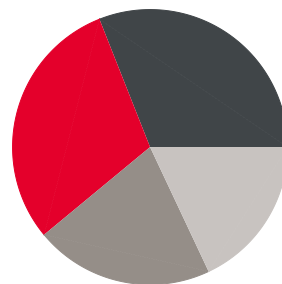


■ 92% rekkehus
■ 8% annet

Varer/Tjenester

	Bekkestua Senter	18 min
	Vitusapotek Bekkestua	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

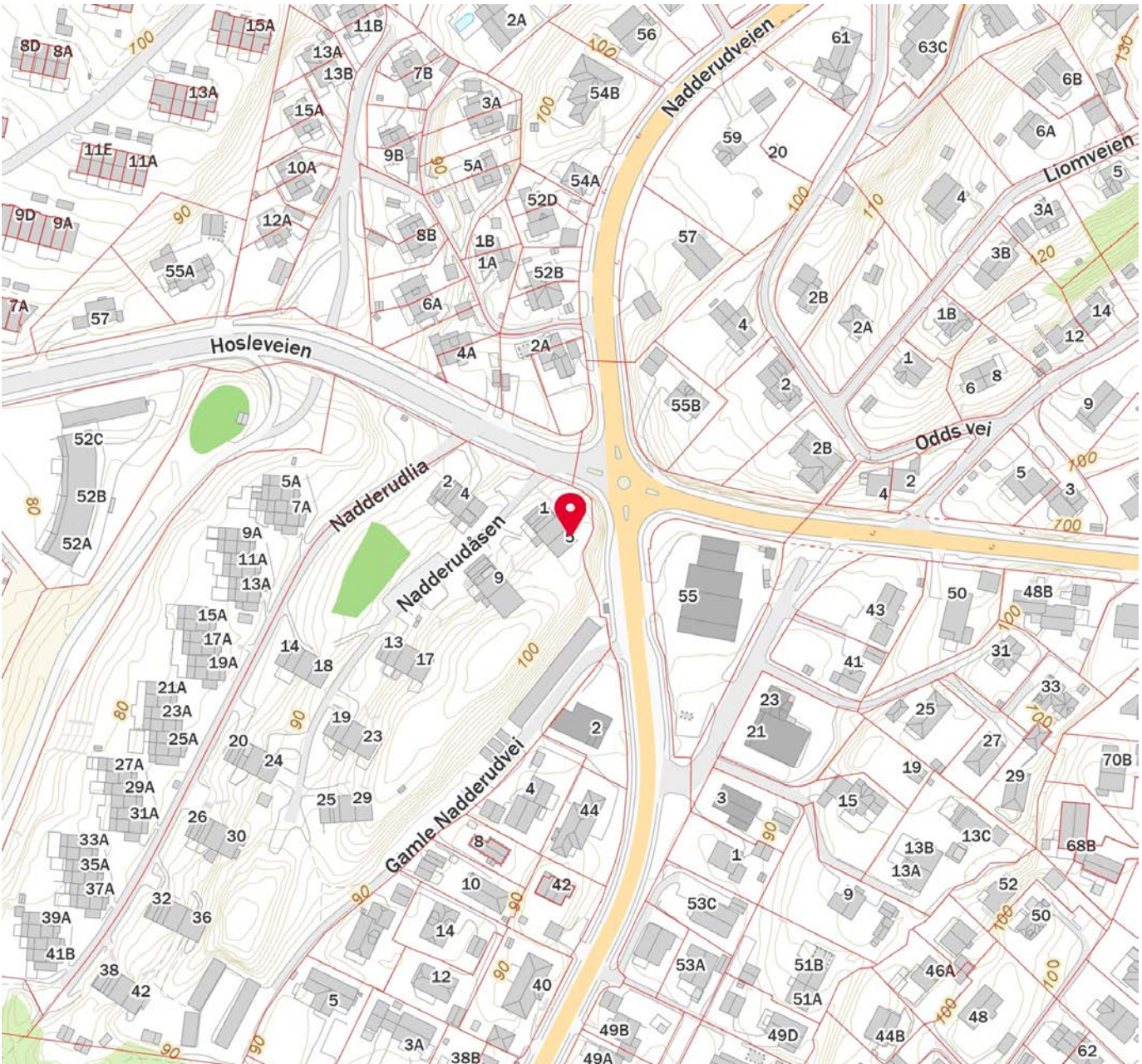
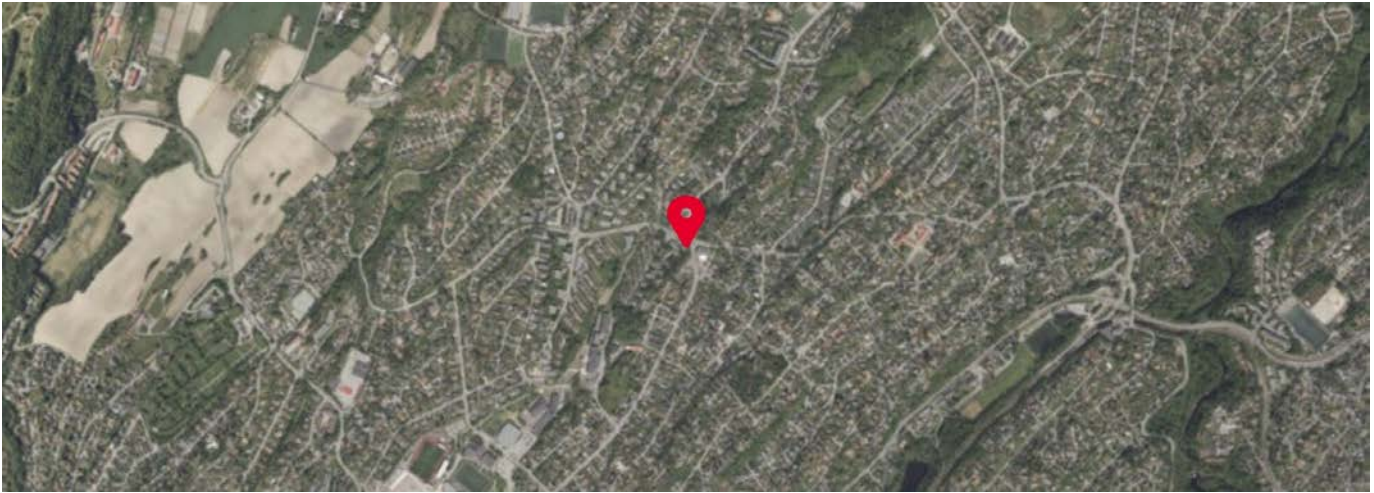



0% 47%

■ Nadderudkroken/Nadderudlia
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Nadderudåsen 5
1357 BEKKESTUA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt**Telefon:** 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@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 viderefordlet 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