

aktiv.



Reverudåsen 28B, 1341 SLEPENDEN

**Romslig familiebolig over 2 plan |
3 sov, 2 bad | Solrik veranda +
markterrasse | Trygg skolevei**



Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 158 901,-
Omkostn.: Kr 177 840,-
Total ink omk.: Kr 7 236 741,-
Felleskostn.: Kr 5 248,-
Selger: Kristin Bødtker Walstad
Bjarte Gatland Reve

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 116/124 kvm
Tomtstr.: 15735.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 64
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1007250172

Romslig familiebolig over 2 plan | 3 sov, 2 bad | Solrik veranda + markterrasse

Attraktiv og familievennlig rekkehusleilighet over 2 plan, beliggende i et grønt, rolig og bilfritt boligområde på Tanum/Slependen. Boligen har en praktisk og gjennomgående planløsning med romslige oppholdsrom, tre soverom og to bad. Her bor du trygt med lekeplasser, idrettsanlegg og flotte uteområder like i nærheten. Det er kort og trygg gangavstand til Tanum barneskole, barnehager, dagligvarebutikk, buss og tog. Vestmarka ligger rett ved med fantastiske turmuligheter året rundt, og Sandvika med sitt brede servicetilbud nås på få minutter.

Høydepunkter:

- Tanum skolekrets
- Familiebolig over 2 plan
- Soverom og 2 bad
- Bilfritt og barnevennlig område
- Veranda og stor markterrasse
- Ekstern bod
- Gangavstand til skole, kollektivtransport og butikk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	82
Vedtekter	88
Husordensregler	97
Årsmøte	99
Protokoll	121
Meglerinformasjon	125
Reguleringskart	127
Ferdigattest	129
Formuesverdi	130
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Gang, tre soverom og bad

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bod, stue/kjøkken og bad

BRA-e: 8 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet over flere etasjer

1.Etasje: Entré, bad, bod og stue/kjøkken.

Underetasje: Gang, bad og tre soverom.

Utgang fra stue i 1.etasje til veranda.

Verandaen ble målt til ca 8,4

Utgang fra soverom i underetasjen til markterrasse.

Markterrassen ble målt til ca 22 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal".

Bod i felles gang ble målt til ca 8,4 m². Arealet er medtatt i arealoppstillingen under

BRA-e.

Innvendig målte arealer.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15735.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Reverudåsen 28B ligger i det attraktive nabolaget Tanum/Reverud, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin estetiske skjønnhet og nærhet til marka, med en vurdering på 97/100 for turmuligheter. Dette gir beboerne en unik mulighet til å nyte naturen og friluftsliv rett utenfor døren.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Juterudveien bussholdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor linjene 202, 240, 240N og 245 passerer. Billingstad stasjon ligger 12 minutter unna til fots, og herfra kan man ta tog på linje L1. For de som pendler til Oslo, er det en 24 minutters reise til Oslo S, og Oslo Gardermoen kan nås på 55 minutter.

Området har et godt utvalg av skoler, med Tanum skole (1-7 kl.) kun 13 minutters gange unna, og Bjørnegård skole (8-10 kl.) 13 minutter unna. For videregående opplæring er Sandvika videregående skole en kort 7 minutters kjøretur unna, mens Nesbru videregående skole ligger 8 minutter unna.

For de som har behov for dagligvarer, ligger Joker Billingstad og Kiwi Slependsen begge innen 12 minutters gangavstand. Sandvika Storsenter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, er kun 7 minutter unna med bil.

Sport og fritidsaktiviteter er også godt dekket, med Lynbanen for ballspill og sandvolleyball 8 minutter unna, og Jardarkollen ballplass 12 minutter unna. For de som ønsker å holde seg i form, er Feel24 Billingstad og SATS Billingstad innen kort kjøreavstand.

Området er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghet på 90/100, og naboskapet er kjent for godt vennskap med en vurdering på 77/100. Dette gjør Reverudåsen 28B til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et vennlig og sikkert nabolag med gode fasiliteter og transportmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5 år) - 9 min å gå.

Tanum Fus barnehage (1-5 år) 12 min å gå.

Skolekrets

Tanum skole (1-7 kl.) - 13 min å gå.

Bjørnegård skole (8-10 kl.) - 13 min å gå.

Sandvika videregående skole - 7 min å kjøre.

Nesbru videregående skole - 8 min å kjøre.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Juterudveien - 3 min å gå.

Tog: Billingstad stasjon - 12 min å gå.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en rekkehusleilighet over flere etasjer, oppført i 1984. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmuren er av betong, i likhet med skillende dekker og bærende vegger. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Ytterveggene er kledd med malt trepanel. Boligen har et saltak tekket med takplater. Etasjeskillene er av betong. Vinduene har trerammer og isolerglass fra 2016. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdøren har trerammer og isolerglass fra 2026. Det er utgang fra stuen til en veranda i betong og trekonstruksjon med

tregulv mot dekke og rekkverk i stål og treverk. Fra et soverom i underetasjen er det utgang til en markterrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Enigma Team Mirosław Brzezinski, 2014

Beskrivelse: Bad 1. et: Flislegging, støping og montering av membran. Satt inn ny innredning.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ørnulf Wiig Installasjon AS, 2024

Beskrivelse: Montering av CTM konfyrvakt. Satt opp en maxeta til komfyr siden vanlig el-kontakt ikke tåler mer enn 16A. Elektroarbeider i bad-soverom og bod. Se ellers i tilstandsrapport for mindre arbeid som er utført.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Entré, bod, stue/kjøkken og bad

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 56 kvm: Gang, tre soverom og bad

TBA 22 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Epoq kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er belysning via lyslist under overskap og fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Det er mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Delvis flislagt baderom som er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være overflateoppusset i 2014. Badet har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, glatte, malte veggflater og glatt, malt himlingsflate. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og servant, speil med lysarmatur på vegg over servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett med skyvedør og håndholdt dusjhode. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via mekanisk avtrekksventil og spalteåpning under dørblad.

Bad underetasje:

Flislagt baderom fra 2004, i følge tidligere takstrapport. Badet har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler, flissatte vegger og glatt, malt himlingsflate. Rommet er utstyrt med servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant, speil og lysarmatur på vegg, veggmontert toalett og dusjhjørne med badekar med foldedør og regnfallsdusj. Ventilasjon via mekanisk avtrekksventil og spalteåpning under dørblad.

Innvendige overflater:

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

Vegger: Flissatte vegger på et av baderommene. Ellers glatte, malte veggflater, malt stie og panel.

Himling: Glatte, malte himlingsflater og takess. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,38 m, og i gang ved trapp i 2. etasje til ca. 2,39 m.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
- Avløpsrør: Interne og synlig avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluft via spalter i vindu.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er lokalisert i kjøkkenskap og er tilkoblet via stikkontakt.
- Andre installasjoner: Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Info fra takstmann:

Rekkehusleilighet over flere etasjer. Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig påoppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming via

panelovner.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2026.

2024:

- Montering av CTM komfyrvakt el nr 6251680 CTM ingen komfyrvakt er montert. Det er også satt opp en maxeta til komfyr siden vanlig elkontakt ikke tåler mer enn 16A Tilførsel er koblet i AP9boks så videre ut til komfyrvakt og maxeta
- Feilsøking i kjeller. Defekt varmekabel. Fjernet termostat og monterte sentralplate i dobbeltramme. Sjekket lampe i gang kjeller som kunde har montert selv og den er ok.

2023:

- Elektroarbeider i bad-soverom og bod

2019:

- Bytte til nye stikkontakter og brytere. Jordforbindelser sjekkes der hvor det er byttet

fra før. 4 stk enkel stikk v tak u/j 6 dobbel stikk u/j 2 stk 1 pol brytere 1 stk 1+1 bryter 1 stk dimmer Montering av trådløs dimmer pakke Opplegg til trådløs styring av lys på kjøkken Bytte enkel ujordet stikk i tak i gang til en enkel jordet stikk Byttet ujordet dobbel stikk på soverom til dobbel jordet stikk Byttet stikk i tak på kontor til enkel jordet stikk Byttet til jordet enkel innfelt stikk, to stk i tak gang og kjellerrom

2016:

- Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

2014:

- Badet rommet er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være overflateoppusset i 2014.

2004:

- Flislagt badet rom fra 2004, i følge tidligere takstrapport.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

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

2024:

- I løpet av 2024 har vi avsluttet 2 større vannlekkasjer fra terrasser. Dette har vært lange og tidkrevende prosesser. Mange fagfolk har vært involvert og styret har hatt arbeidet med befaring/tilrettelegge og samkjøre håndverkere.
- 2 bod/gang ventilasjonsvifter samt 2 ventilasjonsvifter på loft er skiftet ut.
- I hus 18 ble det oppdaget råteskader på husets nord-vestre del. Her ble nødvendige tiltak utført.
- Vi har gjennomført felles dugnad i mai
- Lekeplasskontroll er gjennomført.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 28B) med elbillader i felles utvendig garasjeanlegg.

Selger opplyser at det er flere biloppstillingsplasser oppe på garasjen hvor en kan stå fritt (ofte ledige plasser). Videre er det også flere gjesteparkeringer med god kapasitet.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3037681

Radonmåling

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak. Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart. I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via panelovner og varmekabler.

Info 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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune p.t.

Formuesverdi primær

Kr 1 604 141

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 416 565

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/134

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 248 kr i måneden
- Fellesutgifter: 3 400 kr i måneden
- Renter og omkostninger lån: 974 kr i måneden
- Avdrag lån: 874 kr i måneden
- Neste endring: 01.01.2026. Tot. utg. i kr.: 5 249

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 248

Andel Fellesgjeld

Kr 158 901

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Andel fellesformue

Kr 15 064

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Reverudåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

990 391 890

Om sameiet

Reverudåsen Boligsameie er et boligsameie i Bærum kommune. Sameiet består av 134 seksjoner. Forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Selskapets organisasjonsnummer er 990391890. Sameiets hjemmeside er <https://abbl.bbl.no/minside>.

Vesentlig vedlikehold og innkjøpe utført i 2024:

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

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

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

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

Vi har gjennomført felles dugnad i mai.

Lekeplasskontroll er gjennomført.

Planlagt vedlikehold i 2025:

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

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

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

Kommende 5-års periode:

Rens av ventilasjonskanaler.

Skifte bordkledning på frittstående garasjehus.

Male fasader.

For ytterligere informasjon, se Årsmøte 2025 vedtekter og husordensregler i vedlegget "Forretningsfører samlet".

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 96660140988, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09-12-2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 09-12-2025: kr 403907

Andel av saldo: kr 3406

(siste termin 01-03-2028)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 96660140996, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09-12-2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 09-12-2025: kr 5024334

Andel av saldo: kr 42365

(siste termin 01-09-2033)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 96660141003, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09-12-2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 247

Saldo per 09-12-2025: kr 11005128

Andel av saldo: kr 92795

(siste termin 01-07-2046)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 96660140953, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09-12-2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 09-12-2025: kr 255530

Andel av saldo: kr 2155

(siste termin 01-08-2027)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 96660149845, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09-12-2025: 6.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 09-12-2025: kr 2156270

Andel av saldo: kr 18182

(siste termin 31-07-2032)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 842 770,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 656 434,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felling av trær: Årsmøtet ga styret fullmakt til å felle trær iht innsendt forslag.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i boligsameiet, men huseiere forplikter seg til å følge nevnte regler i husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 64, seksjonsnummer 17 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/119/64/17:

02.02.1984 - Dokumentnr: 3425 - Best om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2000 - Dokumentnr: 26657 - Bruksrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2025 - Dokumentnr: 1511506 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

02.02.1984 - Dokumentnr: 3425 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/134

SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR 65

01.01.2020 - Dokumentnr: 555131 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:119 Bnr:64 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 103757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:119 Bnr:64 Snr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "Terrassehus" datert 14.07.1986

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.07.1986.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig

Tilknytning avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan GRANÅSEN / VÅGEBYTOPPEN (plan-ID 1975001). Planen regulerer området til konsentrert småhusbebyggelse, med felles avkjørsel og felles parkeringsplass.. 15.09.1980

Følger Kommuneplanens arealdel 2022-42, ikrafttredelse 04.07.2025. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - eksisterende.

Det foreligger et reguleringsplanforslag for området.

Eiendommen ligger i tilknytning til et område som i reguleringsplanen er markert som faresone for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret. ELLER Leietaker skal styregodkjennes.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 900 000 (Prisantydning)

158 901 (Andel av fellesgjeld)

7 058 901 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

176 450 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

177 840 (Omkostninger totalt)

189 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

192 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 236 741 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 248 641 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 251 441 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 177 840

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,7 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

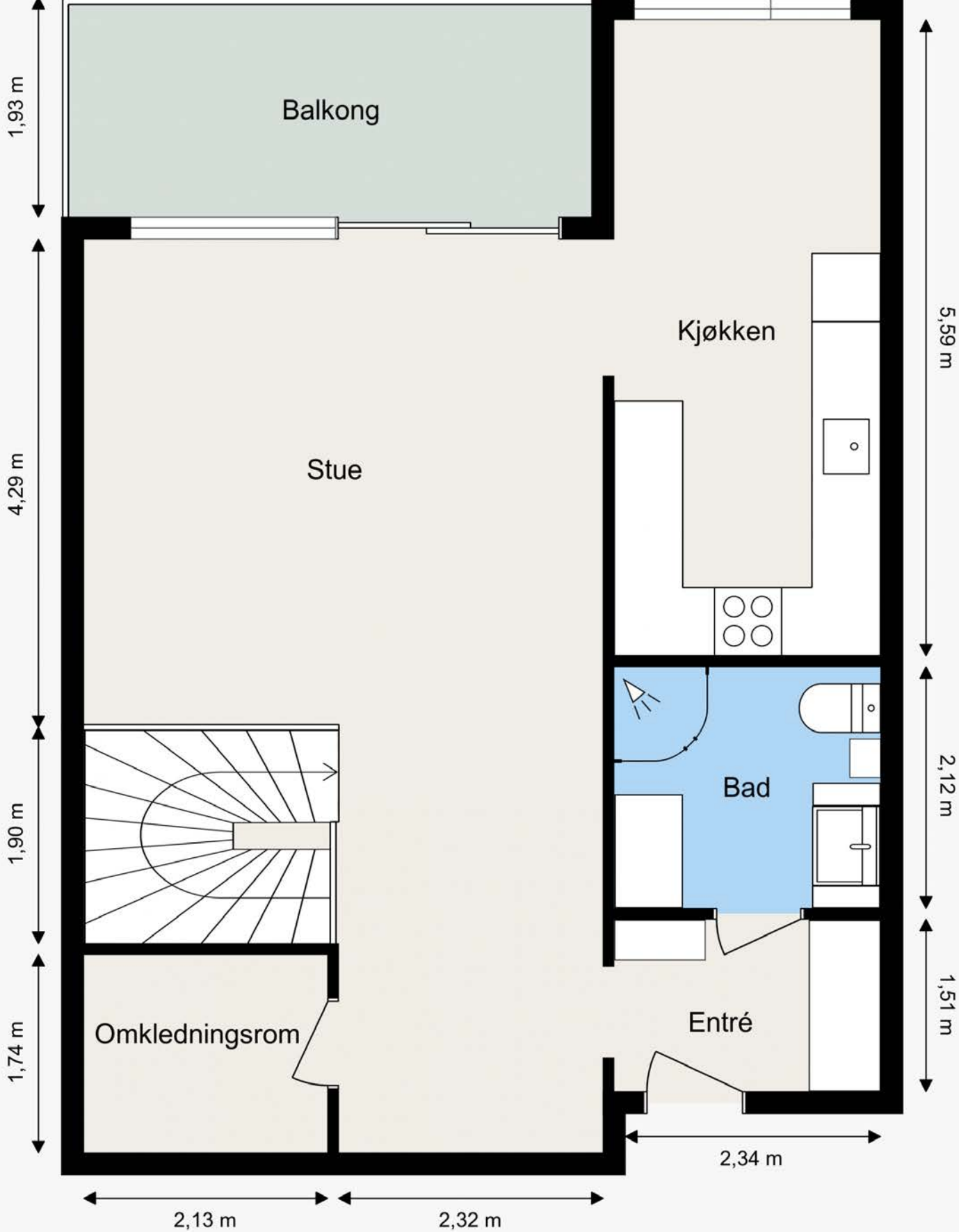
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

19.01.2026





1. Etasje
Reverudåsen 28B



Lars Erik Haga
Taketingsenior

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detalimåling.









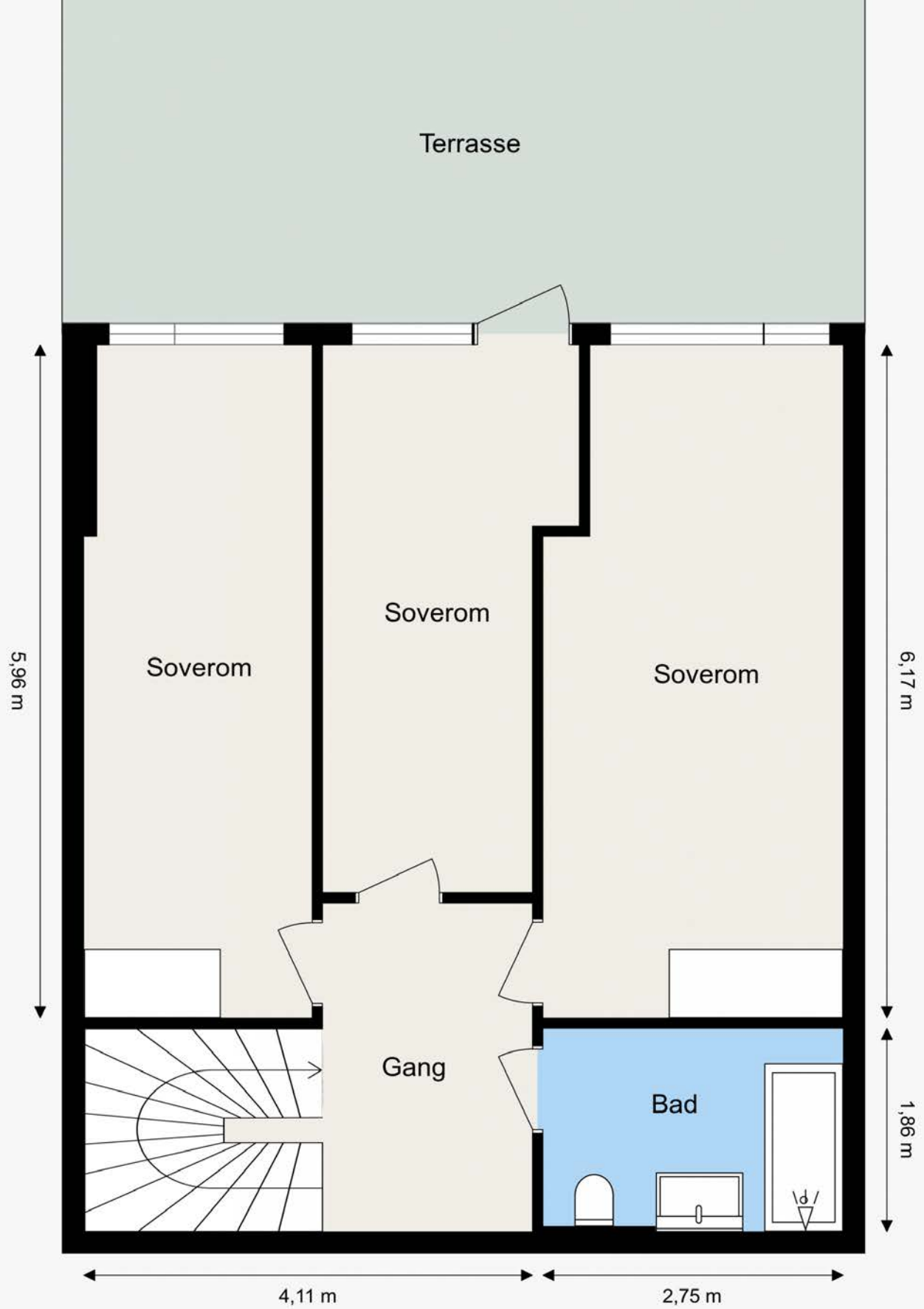












Underetasje
Reverudåsen 28B



Lars Erik Haga
Taketingsenior

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detalimåling.





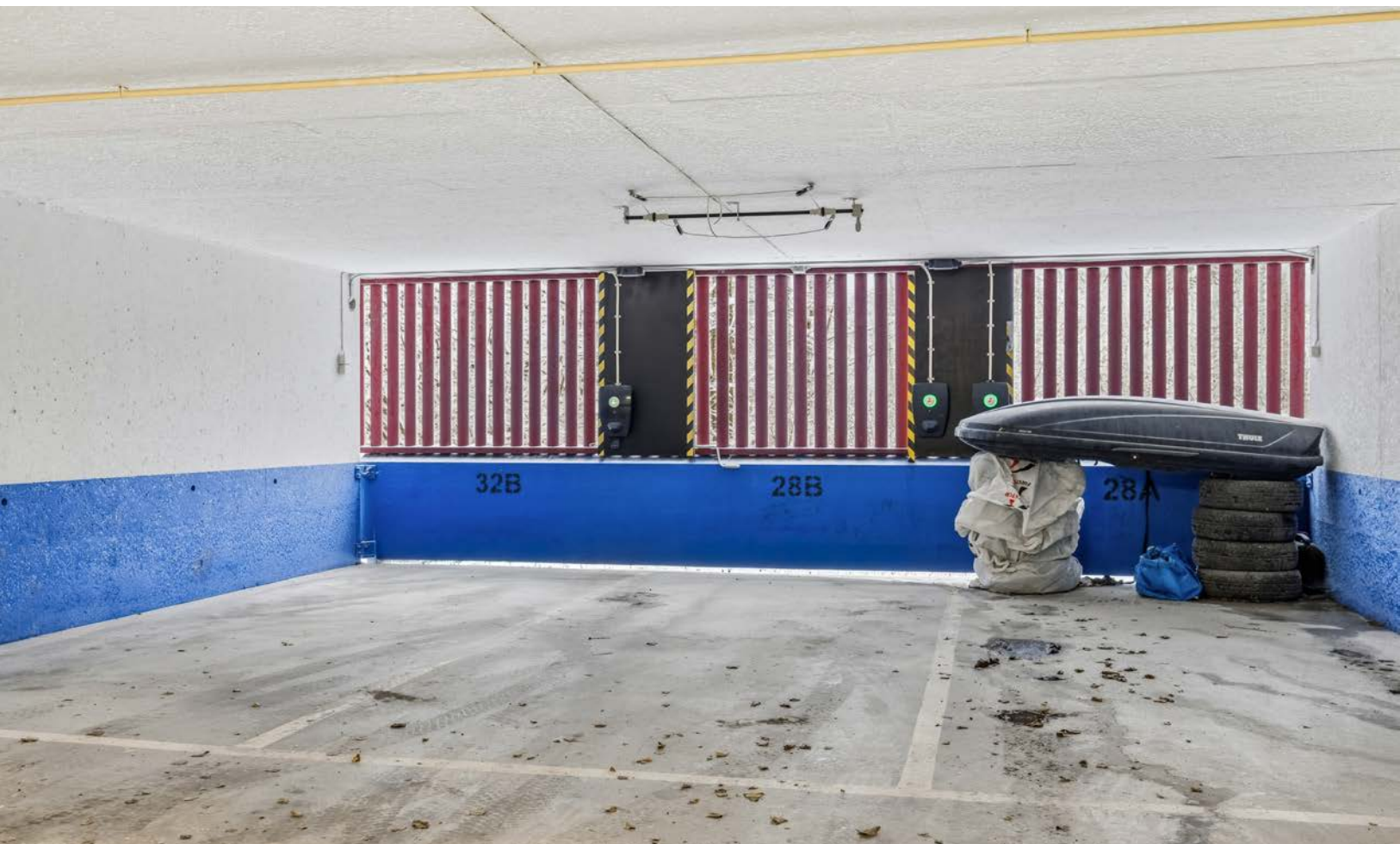








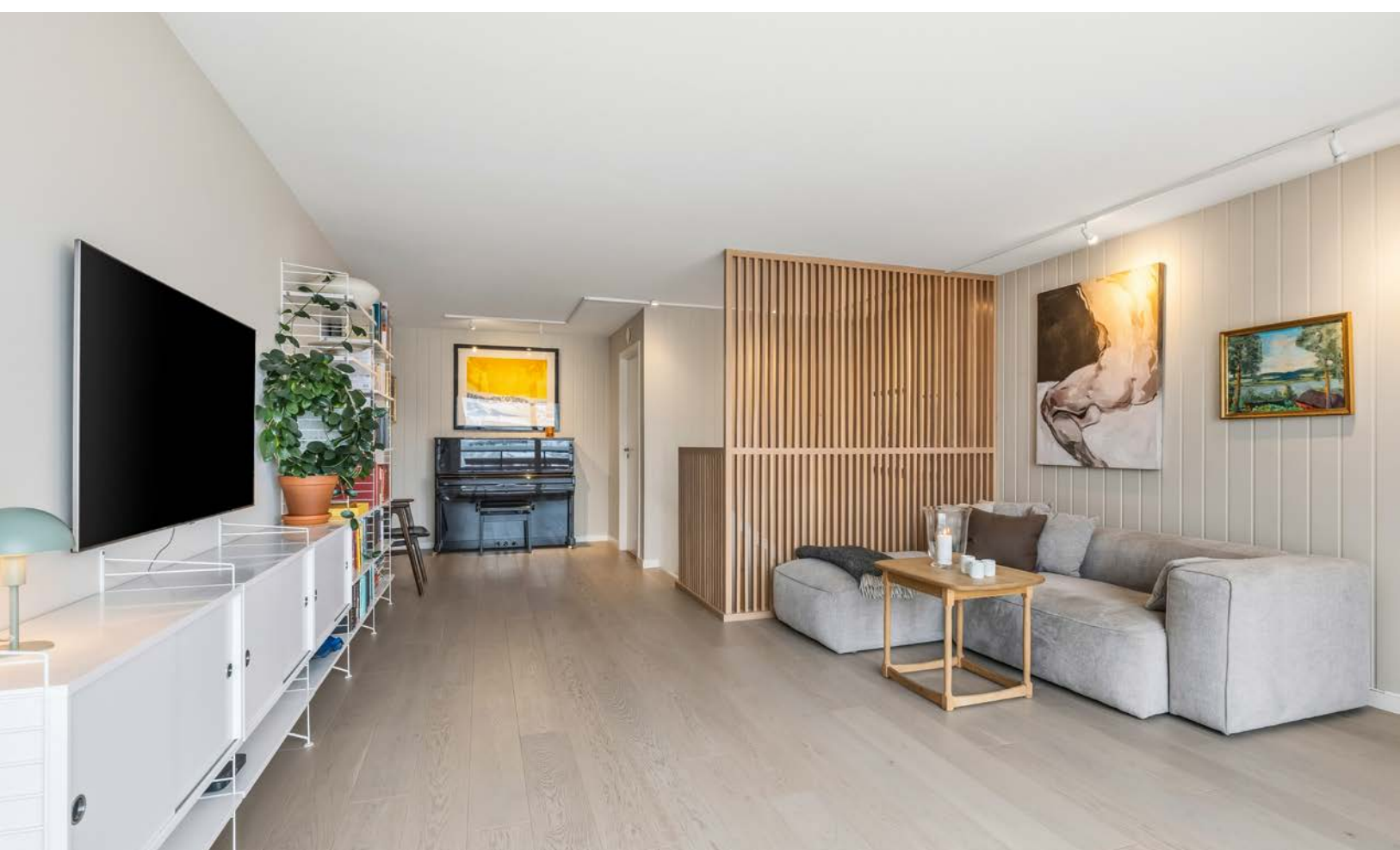




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Reverudåsen 28B , 1341 SLEPENDEN

📖 BÆRUM kommune

gnr. 119, bnr. 64, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 22030-25354

Referansenummer: SI9550

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig



Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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

Rekkehusleilighet over flere etasjer.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til veranda i betong og trekonstruksjoner.
Verandaen er målt til ca 8,4 m².
Tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål og treverk.

Utgang fra soverom i underetasjen til markterrasse.
Markterrassen ble målt til ca 22 m².

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Delvis flislagt baderom.
Baderommet er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være overflateoppusset i 2014.
Underliggende konstruksjoner er av eldre dato.
Servantskap med glatte, folierte fronter og servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjkabinett med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.
Gulvmontert toalett.

Våtrom -> Underetasje -> Bad
Flislagt baderom fra 2004, i følge tidligere takstrapport.
Servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med badekar med foldedør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Epoq kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøll frys.

Boligen disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet over flere etasjer:

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Arealer

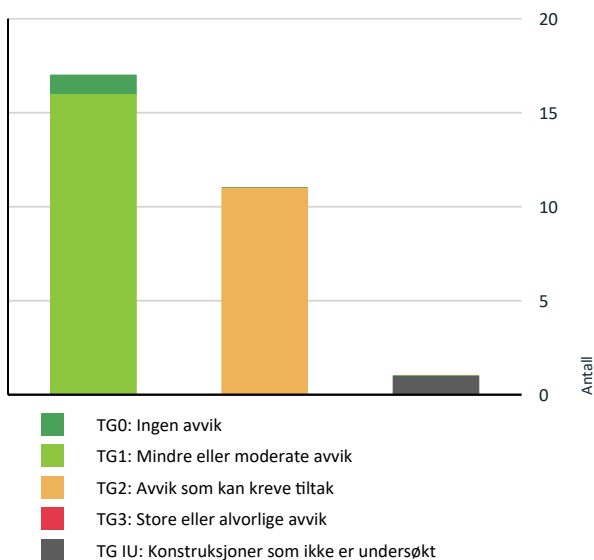
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde.

I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

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

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. @ I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over flere etasjer:

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER FLERE ETASJER:



Byggeår

1984

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

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

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, normale klimapåkjenninger og tilgjengelige observasjoner på befaringsstidspunktet.

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

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2026.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til veranda i betong og trekonstruksjoner.
Verandaen er målt til ca 8,4 m².

Tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål og treverk.
Rekkverkshøyde målt til ca. 95 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning over 4 etasjer.
Bygningen har støpt gulv mot grunn.
Grunnmur og skillende dekker og bærende vegger av betong.
Yttervegger kledd med malt trepanel.
Saltak tekket med takplater (taket er ikke besiktiget).

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1984 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leiligheten yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

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

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

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett og laminat.

Vegger:

Flissatte vegger på et av baderommene.
Ellers glatte, malte veggflater, malt stie og panel.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og takess.

1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

2.Etasje:

Takhøyden ble i gang v/trapp målt til ca. 2,39 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i to rom pr etasje).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Største målbare avvik:

1.Etasje:

Stue - 13 mm

Kjøkken - 10 mm

Kjeller:

Soverom - 4 mm

Soverom - 5 mm

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motsstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsrapport

Stedvis noe knirk.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktmåling inne i veggkonstruksjon i rom beliggende under terreng.
Veggen er oppbygget med stålstendere, plast og isolasjon.

Målingen viste en relativ fuktighet (RH) på 72,7 % ved en temperatur på ca. 18 °C.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt verdi anses som forhøyet og ligger over anbefalte grenseverdier for lukket veggkonstruksjon. Ved relativ fuktighet over ca. 70 % foreligger økt risiko for fuktskader og mikrobiell vekst dersom forholdene er vedvarende over tid. Kombinasjonen av forhøyet relativ fuktighet og moderat temperatur vurderes som ugunstig for konstruksjonen.

Vegger under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, og konstruksjoner med innvendig isolasjon vurderes som særlig sårbare dersom fuktsikring, drenering eller luft- og dampetthet ikke er tilstrekkelig ivarettatt. Måleresultatet indikerer at veggkonstruksjonen kan være utsatt for pågående eller periodisk fuktbelastning.

Ved hulltaking ble det påvist bruk av plast i konstruksjonen.

Dette er uheldig løsning da det ved evt. fukttinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Yttervegger mot terreng er utført som utforede konstruksjoner, hvilket i seg selv anses som en risikokonstruksjon grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og økt fare for skjulte fuktbelastninger i overgang mellom grunnmur og innvendig kledning.

På bakgrunn av ovennevnte forhold – samlet vurdert konstruksjonsløsning, måleresultater, begrenset kontrolltilgang og eldre drenering – settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk utredning av veggkonstruksjonen, herunder vurdering av fuktsikring, drenering og konstruksjonsoppbygging mot terreng. Tiltak kan omfatte forbedring eller fornyelse av drenering, fjerning av uheldige materiallag (plast), samt ombygging til mer fuktsikker løsning i tråd med gjeldende TEK.

Konsekvens:

Forhøyet relativ fuktighet over anbefalte grenseverdier gir økt risiko for fuktskader, kondens og mikrobiell vekst ved vedvarende belastning.

Konstruksjonsløsningen med innvendig isolasjon, plast og begrenset inspeksjonsmulighet øker sannsynligheten for skjulte skader. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette medføre forringelse av konstruksjonen, inneklimaproblemer og kostnadskrevende tiltak over tid.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Delvis flislagt badrom.

Baderommet er opplyst i tidligere salgsoppgaver å være overflateoppusset i 2014.
Underliggende konstruksjoner er av eldre dato.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Glatte, malte veggflater.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 11 mm.

Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjonen er mindre enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene i dusjonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk uten synlig membran og klemring.

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

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det er uvist om det er benyttet mansjetter på rørføringer i våtsoner.

Det er ikke kjent hvilken membranløsninger som er benyttet på vegger i våtsoner - eller om vegger i det hele tatt har fuktsikring.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det fortsettes å dusje i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjkabinett med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørrblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende hullboring, på kjøkkenvegg mot våtrommets våtsone.

Det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Det ble i tillegg, rutinemessig, søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen på tilgjengelige steder, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2004, i følge tidligere takstrapport.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

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

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Det påpekes noe riss i enkelte flisfuger over sisternekasse.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under gulvfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

PS: Grunnet badekarets plassering er det ikke mulig å måle lokalt fall fra alle kanter i dusjonens nedslagsfelt.
Kjøper må være innforstått med at dersom løsningen endres, kan dette resultere i en TG2 ved senere salg dersom lokalfall skulle vise seg å være under dagens krav.
Konsekvensen av for lavt lokalt fall vil være at vann renner tregere mot sluk og at det kan oppstå vannansamlinger.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk uten synlig membran og klemring.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det er uvist om det er benyttet mansjetter på rørføringer i våtsoner.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tiltak:

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.



UNDERETASJE > BAD

❗ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, malte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Dusjhjørne med badekar med foldedør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

—

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da dusjveggen grenser mot yttervegg/naboleilighet. Det er også plassert tung innredning fra soverom.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøll fryser.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og kobber.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (kobber).

Avvik 2)

Vannskap er plassert slik at man må demontere hylle for adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1)

Tiltak:

Det bør påregnes økt oppfølging av anlegget, herunder jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging anbefales utskifting av vannledningene til moderne rør-i-rør-system i henhold til gjeldende TEK.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og følgeskader. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og bygningsskader, samt behov for akutte og kostnadskrevende utbedringer.

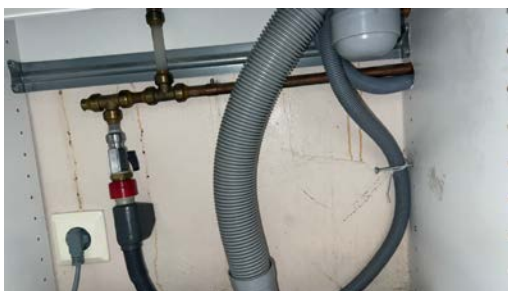
2)

Tiltak:

Det anbefales å etablere fri og uhindret adkomst til vannskapet, eksempelvis ved omplassering av innredning eller tilpasning av løsningen, slik at stengeventiler er lett tilgjengelige i henhold til gjeldende TEK.

Konsekvens:

Begrenset adkomst til vannskap kan forsinke avstengning av vann ved lekkasje eller skade. Dette øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygningsdeler og innredning ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt innklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

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

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

Varmtvannstank

VVB er lokalisert i kjøkkenskap.
Berederen er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 8 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Montering av CTM komfyrvakt

el nr 6251680

CTM ingen komfyrvakt er montert.

Det er også satt opp en maxeta til komfyr siden vanlig elkontakt ikke tåler mer enn 16A

Tilførsel er koblet i AP9boks så videre ut til komfyrvakt og maxeta"

- Datert 22.03.2024

"Feilsøking i kjeller. Defekt varmekabel. Fjernet termostat og monterte sentralplate i dobbeltramme.

Sjekket lampe i gang kjeller som kunde har montert selv og den er ok."

- Datert 12.03.2024

"Elektroarbeider i bad-soverom og bod"

- Datert 03.08.2023

"Bytte til nye stikkontakter og brytere.

Jordforbindelser sjekkes der hvor det er byttet fra før.

4 stk enkel stikk v tak u/j

6 dobbel stikk u/j

2 stk 1 pol brytere

1 stk 1+1 bryter

1 stk dimmer

Montering av trådløs dimmer pakke

Opplegg til trådløs styring av lys på kjøkken

Bytte enkel ujordet stikk i tak i gang til en enkel jordet stikk

Byttet ujordet dobbel stikk på soverom til dobbel jordet stikk

Byttet stikk i tak på kontor til enkel jordet stikk

Byttet til jordet enkel innfelt stikk, to stk i tak gang og kjellerrom"

- Datert 08.05.2019

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

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

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

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilfeller i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

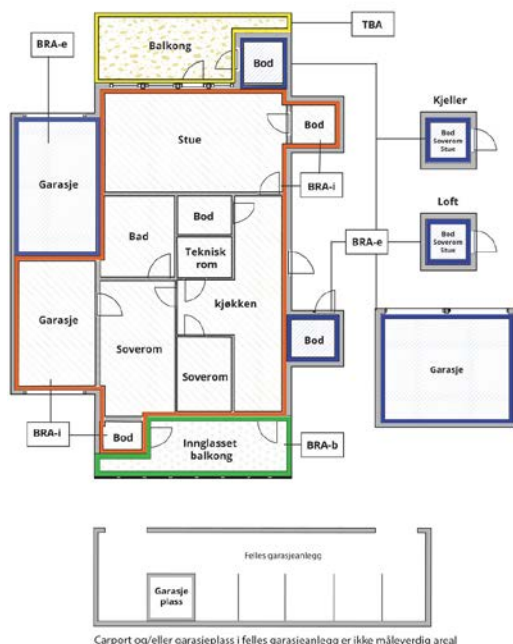
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over flere etasjer:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60	8		68	8
Underetasje	56			56	22
SUM	116	8			30
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, bad		
Underetasje	Gang, tre soverom, bad		

Kommentar

1.Etasje:

Entré, bad, bod og stue/kjøkken.

Underetasje:

Gang, bad og tre soverom.

Utgang fra stue i 1.etasje til veranda.

Verandaen ble målt til ca 8,4

Utgang fra soverom i underetasjen til markterrasse.

Markterrassen ble målt til ca 22 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal".

Bod i felles gang ble mål til ca 8,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under BRA-e.

Innvendig målte arealer.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over flere etasjer:	112	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kristin Bødtker Walstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	119	64		17	35300 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Reverudåsen 28B

Hjemmelshaver

Reve Bjarte Gatland, Walstad Kristin Bødtker

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	31.12.2025		Fremvist		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

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 de 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 fukttinnhold 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

Bjarte Gatland Reve

Kristin Bødtker Walstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Reverudåsen 28B

1341 Slependen

3201-119/64/0/17



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?:** 2014

Firmanavn: Enigma Team Mirosław Brzezinski

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1. et: Flislegging, støping og montering av membran. Satt inn ny innredning.

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

♦ **Ja**

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

Lagt ny membran, se punkt over.

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ørnulf Wiig Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av CTM konfyrvakt. 22.03.2024 Satt opp en maxeta til komfyr siden vanlig el-kontakt ikke tåler mer enn 16A. 22.03.2024 Elektroarbeider i bad-soverom og bod. 03.08.2023 Se ellers i tilstandsrapport for mindre arbeid som er utført.

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 2027). 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.

SAMEIEVEDTEKTER

for

REVERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

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

§ 1

Innledning

Eiendommen, gnr. 119 bnr. 64 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.06.83 delt opp i 134 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøtet fra REBEKKA PETTERSENS DØDSBO, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på sameiemøtet én stemme.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.

Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder og nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget, benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3

Disposisjon over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4

Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

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

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, [varmepumpe](#) m.m.

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

Fullmakten omfatter følgende utbygging:

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

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

Godkjent utbygging: Adresse:

§ 7 Sameiets plikter

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

Sameiet skal:

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

§ 8 Fellesutgifter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

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

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

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

50% fordeles likt på hver seksjon.

50% fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal)

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

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

§ 8 A

Vedlikeholdsfond

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

§ 9

Forsikring

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

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

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

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

§ 10

Utleie

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

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.

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

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. E ierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøtet.

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

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

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

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13 Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseienes 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.

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

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

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

§ 14

Styret

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

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

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

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

§ 16

Pantesikkerhet overfor sameiet

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

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

§ 17

Twister

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

§ 18

Vedtektsendring

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

HUSORDENSREGLER FOR REVERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

(Endret på ordinært sameiermøte 30.03.92, 24.03.93, 23.03.94 og 18.03.2019)

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

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Hver blokk velger en tillitsvalgt.

Beboerne må selv bli enig om rengjøring av fellesareal. Rengjøring av gang bør skje to ganger pr. uke, fellesrommene for øvrig 2 ganger pr. mnd.

Korridorer er ikke oppbevaringsplass.

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

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

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

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

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

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

Ytterdører skal holdes låst etter kl. 23.00.

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

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

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at man sjenerer andre. Høy musikk, bruk av vaskemaskin mm må ikke skje i tidsrommet 2300 – 0700, på en slik måte at naboer forstyrres.

Boring og hamring og annet støyende arbeid bør ikke forekomme etter kl. 2100 eller på helligdager

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

PARKERING -KJØRING

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

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

Uregistrerte biler kan bare plasseres på bileiers egen garasjeplass.

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

HUSDYRHOLD

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

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

ENDRING AV REGLENE

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

Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.

Reverudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Reverudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Reverudåsen Boligsameie

Tid: Mandag 24.03.25, kl.12:00

Sted: Digitalt årsmøte på min side - <https://minside.bbl.no/ABBL/>

Høringsperiode: 16.03.25, kl.12:00 til 20.03.25, kl.12:00

Avstemmingsperiode: 21.03.25, kl.12:00 til 24.03.25, kl.12:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Ole Morten Rognerud velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

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

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Felling av trær

Se vedlagt sak innsendt av seksjonseier

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

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

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

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Ole Morten Rognerud er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg stiller til valg som ny styreleder

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

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Mauritz Erling Aas er ikke på valg.

Styremedlem: Vibeke Bruun Aasberg er på valg, og stiller til ikke til gjenvalg

Styremedlem: Frederic Penhard er ikke på valg

Styremedlem: Silje Therese Walseth er på valg, og stiller til gjenvalg

Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) stiller til valg som nytt styremedlem

Styremedlem: Cecilie Kristin Ellingsen (52A) stiller til valg som nytt styremedlem

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

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

Styremedlem: Silje Therese Walseth velges som nytt styremedlem

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

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Ole André Bech er på valg, og stiller ikke til gjenvalg

Varamedlem: David Klovning Flem er på valg, og stiller ikke til gjenvalg

Varamedlem: Elin Sekkeseter er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Daniel Thunem er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Karl Vrålstad er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Eftymia Ratsou Stæhr (59A) stiller til valg som nytt varamedlem

Varamedlem: Bjarte Gatland Reve (28B) stiller til valg som nytt varamedlem

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

8.4 Valg av valgkomité

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

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

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

Med vennlig hilsen
Reverudåsen Boligsameie
Styret

Reverudåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

For 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.

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 1.656.434,-

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

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

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

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

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

Vi har gjennomført felles dugnad i mai

Lekeplasskontroll er gjennomført.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

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

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

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

Kommende 5-års periode

Rens av ventilasjonskanaler.

Skifte bordkledning på frittstående garasjehus.

Male fasader.

Styret i Reverudåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Resultatregnskap Reverudåsen Boligsameie, 2024

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

Balanse Reverudåsen Boligsameie, 2024

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

Balanse Reverudåsen Boligsameie, 2024

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

Reverudåsen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Ole Morten Rognerud
Styreleder

Silje Therese Wølseth
Styremedlem

Frederic Jean Emmanuel Penhard
Styremedlem

Mauritz Erling Aas
Styremedlem

Vibeke Bruun Aasberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Reverudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reverudåsen Boligsameie

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



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Reverudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et 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
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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

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

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

2025-03-06 06:25:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WAKDF-ASUOL-EHLEI-FWN67-VZEIH-7G8XH

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

From: Liv Birgitte Iversen (libiv@online.no)
To: Styret i Reverudåsen Boligsameie
Subject: Sak til årsmøte
Attachments: D241839D-B14C-49E7-9BFC-A7EE46C22492.jpeg

Date: Wed, 19 Feb 2025 17:59:41 +0100

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



Med vennlig hilsen Liv Iversen

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Ole Morten Rognerud ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Silje Therese Walseth ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 200 000 til intern fordeling.

Avstemming: For 16 / mot 2 / blankt 3

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet

Vedtak:

Tas til orientering

6. Saker fra beboere

6.1 Felling av trær

Vedtak:

Årsmøtet ga styret fullmakt til å felle trær iht innsendt forslag

Godkjent

7. Budsjett for 2025

Vedtak:

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder: Ole Morten Rognerud er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.

Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg stiller til valg som ny styreleder

Vedtak:

Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg ble valgt som ny styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Mauritz Erling Aas er ikke på valg.

Styremedlem: Vibeke Bruun Aasberg er på valg, og stiller til ikke til gjenvalg

Styremedlem: Frederic Penhard er ikke på valg

Styremedlem: Silje Therese Walseth er på valg, og stiller til gjenvalg

Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) stiller til valg som nytt styremedlem

Styremedlem: Cecilie Kristin Ellingsen (52A) stiller til valg som nytt styremedlem

Vedtak:

Styremedlem: Silje Therese Walseth ble valgt som nytt styremedlem (11 stemmer)

Styremedlem: Ann Christin Sletting (65B) ble valgt som nytt styremedlem (15 stemmer)

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem: Ole André Bech er på valg, og stiller ikke til gjenvalg

Varamedlem: David Klovning Flem er på valg, og stiller ikke til gjenvalg

Varamedlem: Elin Sekkeseter er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Daniel Thunem er på valg, og stiller til gjenvalg

Varamedlem: Karl Vrålstad er på valg, og stiller til gjenvalg

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

Vedtak:

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

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne valgkomité.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret fikk fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Reverudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 09.12.25 Side 1 av 2

Reverud ³ sen Boligsameie	V ³ r ref.: 46/17
REVERUD ³ SEN 28 B	Type: Sameie
1341 SLEPENDEN	Eiere: Kristin Walstad, Bjarte Gatland Reve
Organisasjonsnr: 990 391 890	Seksjonsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 248

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 400
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N	974
	AVDRAG L; N	874

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 249

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 414
	RENTER OG OMKOSTNINGER L; N	882
	AVDRAG L; N	953

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	158 901	Gjeld siste ³ rsoppg.:	168 505
Klient ajourf. l ³ n:	18 845 169,10	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	19 985 991

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 96660140988, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.12.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 09.12.2025: 403 907
Andel av saldo: 3 406
Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.03.2028)

L³ nenummer: 96660140996, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.12.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 09.12.2025: 5 024 334
Andel av saldo: 42 365
Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.09.2033)

L³ nenummer: 96660141003, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.12.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 247
Saldo per 09.12.2025: 11 005 128
Andel av saldo: 92 795
Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.07.2046)

L³ nenummer: 96660140953, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.12.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 09.12.2025: 255 530
Andel av saldo: 2 155
Første termin/første avdrag: 01.03.2022 (siste termin 01.08.2027)

L³ nenummer: 96660149845, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 09.12.25 Side 2 av 2

Reverud ³ sen Boligsameie	V ³ r ref.: 46/17
REVERUD ³ SEN 28 B	Type: Sameie
1341 SLEPENDEN	Eiere: Kristin Walstad, Bjarte Gatland Reve
Organisasjonsnr: 990 391 890	

3: Fellesgjeld

Rentesats per 09.12.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 09.12.2025: 2 156 270
Andel av saldo: 18 182
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.07.2032)

4: Styrskilte opplysninger

Styreleder: Vibeke Bruun Aasberg
Adresse: Reverud³ sen 24 A
Postnr/-sted: 1341 SLEPENDEN
E-post: post@reverudasen.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	168 505	Andre inntekter:	24
Annen formue:	15 064	Utgifter:	12 414	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 119/64 - seksjon:17
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3037681
--------------	--------------------------	-----------	---------



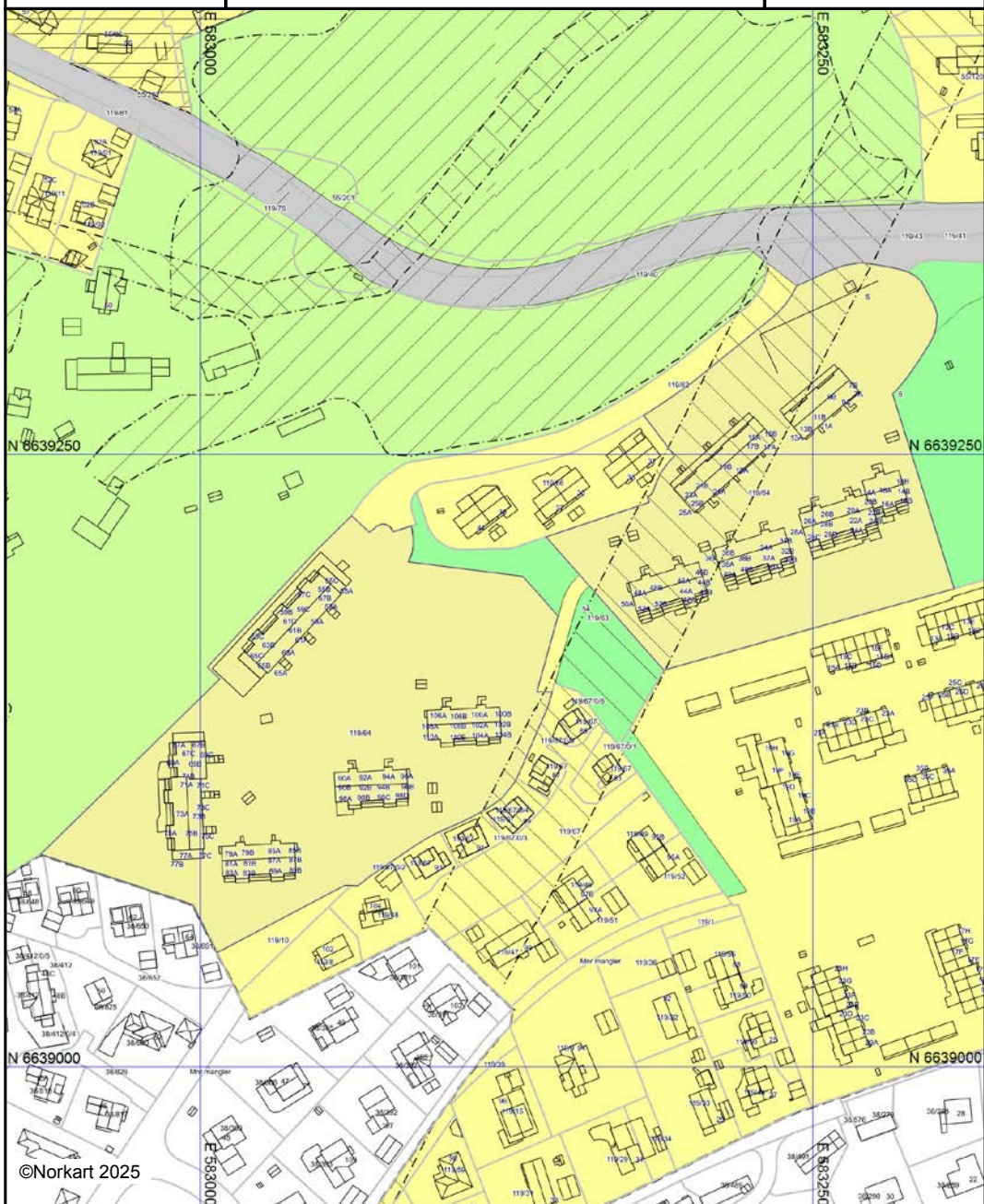
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/64/0/17
Adresse: Reverudåsen 28B
Utskriftsdato: 05.12.2025
Målestokk: 1:2500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - eksisterende

 Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Hensyn landbruk

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

 Sikringsonegrense

 Angitthensynsgrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - eksisterende

 Jernbane tunnel - eksisterende

29100700056K0030565
R. Pettersens dødsbo v/adv. H. Bugge
Akersgt. 35

Siv. ing. Jon-Erik Evensen
Postboks 772, Sentrum

OSLO 1

OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr.	424-81, terrassehus T1	Jnr.	429-81, terrassehus T8
	425-81		430-81, " T6
	426-81		432-81, " T3
	427-81 T8		433-81, "
	428-81		434-81, parkeringshus

Adresse GRANÅSEN FELT B1

Gnr: 119

Bnr: 13

Tomt nr: 12

Ferdigbesiktigelse avholdt 14. juli 1986

Arbeidets art: TERRASSEHUS

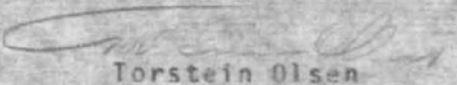
Byggherre: R. Pettersens dødsbo v/adv. H. Bugge

Anmelder: Ragnar Evensen A/S

Ansvarshavende: Siv. ing. Jon-Erik Evensen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen

Sandvika 7.8.1986
For bygningssjefen


Torstein Olsen
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (ifl. § 93) forutsetter. En slik bruks-



Skatteetaten

Dato
05.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 119 Bnr 64 Fnr 0 Snr 17

Eiendommens adresse:

Reverudåsen 28B, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 604 141
Som sekundærbolig:	kr 6 416 565

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Reverudåsen 28B - Nabolaget Tanum/Reverud - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Juterudveien	3 min
Linje 202, 240, 240N, 245	0.3 km
Billingstad stasjon	12 min
Linje L1	1.1 km
Oslo S	24 min
Totalt 24 ulike linjer	18.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Tanum skole (1-7 kl.)	13 min
366 elever, 16 klasser	0.9 km
Jong skole (1-7 kl.)	22 min
348 elever, 16 klasser	2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	13 min
316 elever, 14 klasser	1.3 km
Sandvika videregående skole	7 min
460 elever	2.7 km
Nesbru videregående skole	8 min
715 elever, 37 klasser	3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Slepndveien 48 AS	14 min
Billingstadseltta 14-18 AS Bygg D	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

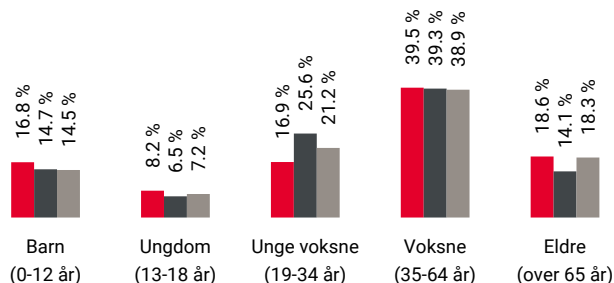
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tanum/Reverud	1 426	564
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ås barnehage Avd Vågebytoppen (0-5 ...)	9 min
41 barn	0.7 km
Tanum Fus barnehage (1-5 år)	12 min
57 barn	0.9 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år)	11 min
78 barn	1 km

Dagligvare

Joker Billingstad	12 min
PostNord, søndagsåpent	1 km
Kiwi Slepnden	12 min
PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



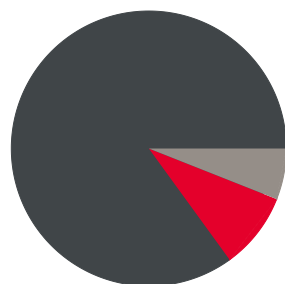
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽	Lynbanen	8 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
⚽	Jardarkollen ballplass	12 min	🚶
	Ballspill	0.9 km	
🚴	Feel24 Billingstad	19 min	🚶
🚴	SATS Billingstad	24 min	🚶

Boligmasse



9% enebolig
85% blokk
6% annet

«Et fantastisk område som er estetisk og nær marka. Videre er det kort vei til både Oslo og andre mer nære handlesteder lokalt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandvika Storsenter

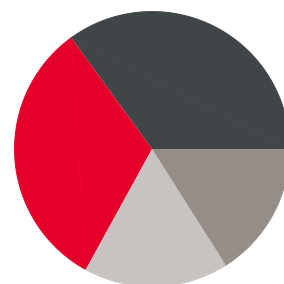
7 min 🚗



Vitusapotek Sandvika

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



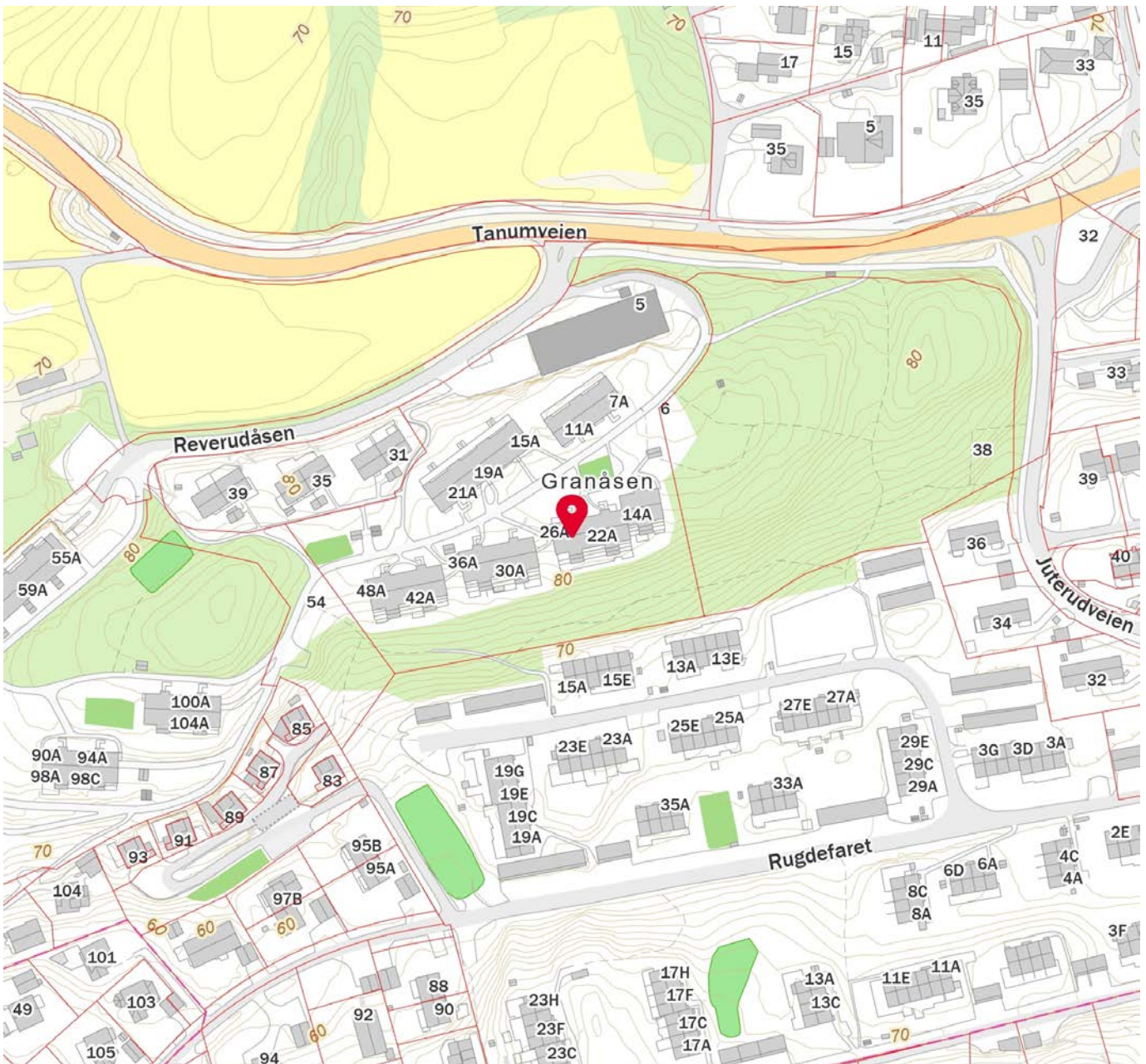
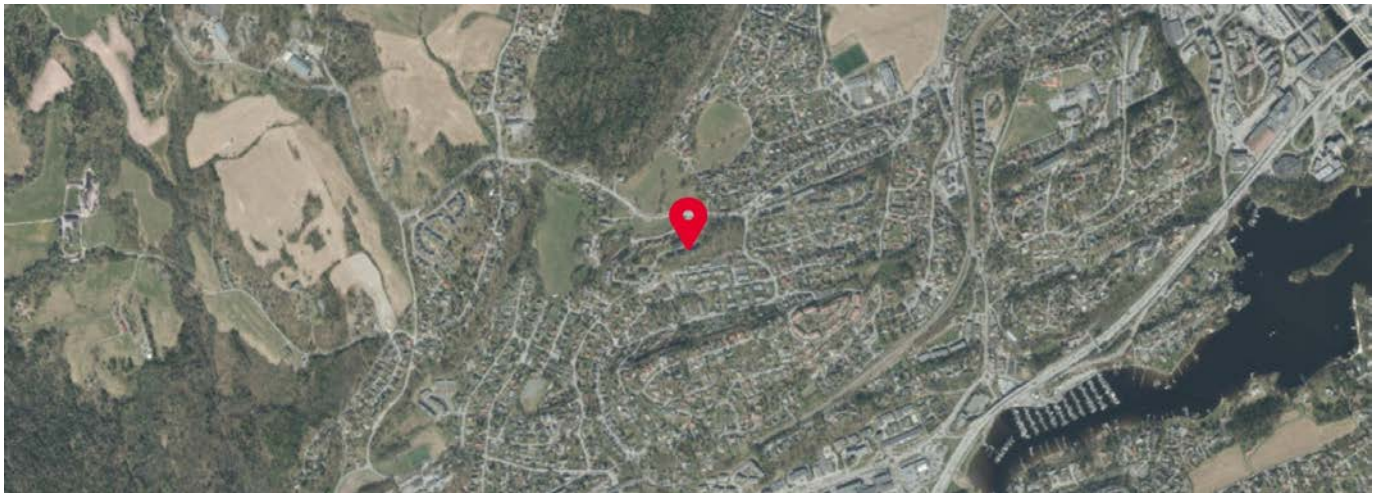
0%

47%

Tanum/Reverud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 landbrukseiendom, 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.



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: Reverudåsen 28B
1341 SLEPENDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt Nicolaus

Telefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@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 viderefremidlet 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