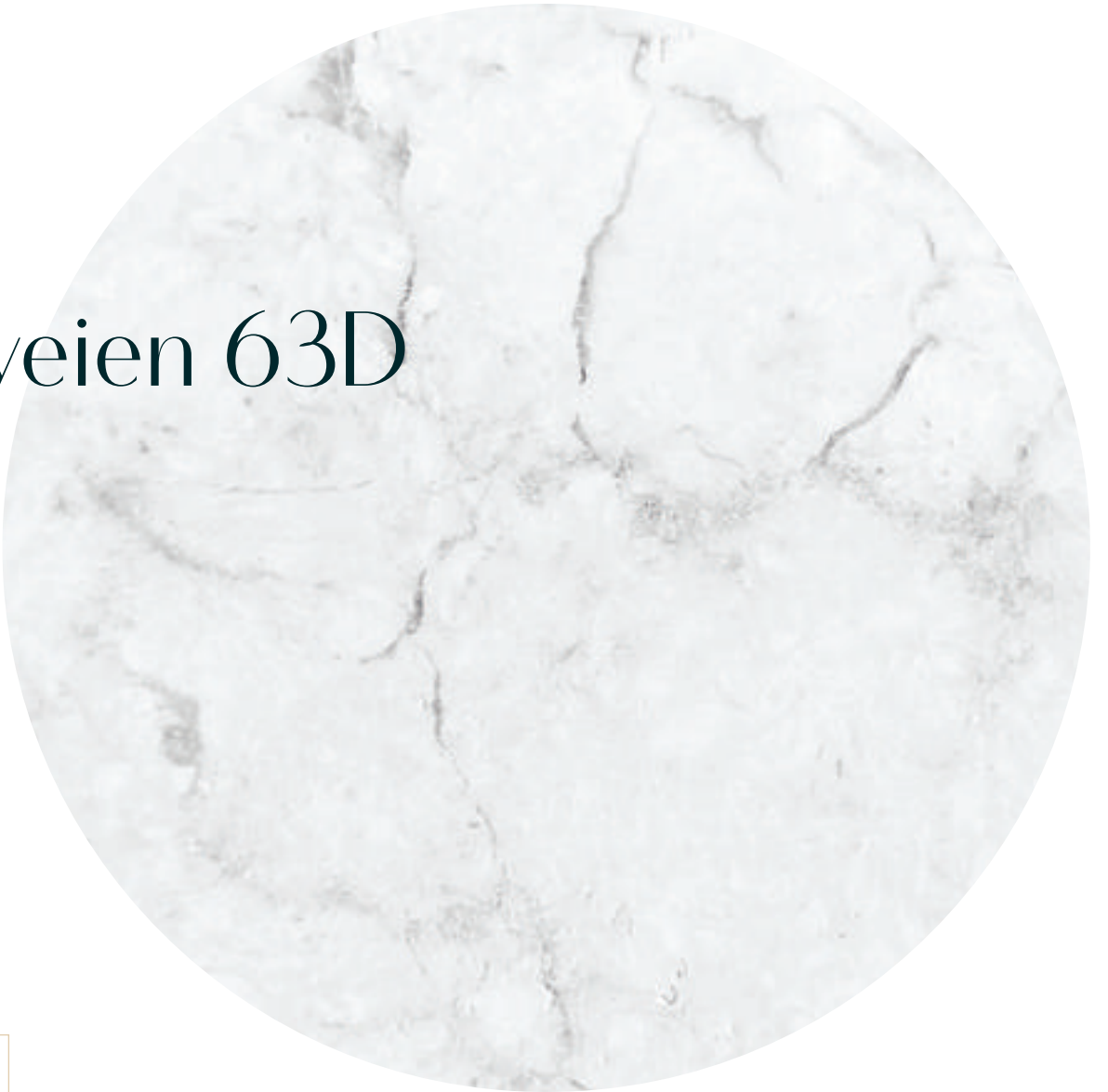
Nadderudveien 63D



Velkommen til

Nadderudveien 63D



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Bærum

Topp- og endeleilighet med 20 kvm nordvestvendt terrasse i bygg fra 2022 - 2 garasjeplasser - Heis - Moderne standard

Prisantydning	14 900 000,-
Fellesgjeld	24 542,-
Omkostninger	74 850,-
Totalpris	14 999 392,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 470,-
BRA-i	136 kvm
Totalt BRA	136 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nadderudveien 63D! En moderne topp- og endeleilighet som består av en stue med delvis åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, vaskerom, 2 bad, innvendig bod og entré.

- Denne boligen har en attraktiv beliggenhet i et stille boligområde på Hosle. Det er kort avstand til kollektivtilbud som busser og T-bane. Skoler, barnehager og en Kiwi dagligvarebutikk ligger bare få minutters gange unna.

- Verdt å merke:
- Dokumentavgift av tomteverdi
- Nytt fra 2022
- Øverste etasje med god utsikt
- Medfølger en stor og en enkel garasjeplass, hvor det er elbillader på den største plassen.
- Innvendig bod og ekstern bod
- Store vindusflater
- Vaskerom
- To baderom
- Tre gode soverom hvor hovedsoverommet har walk-in closet og eget bad
- Nordvestvendt terrasse på 20 kvm
- Felles takterrasse
- Heis

Arealer og innhold

BRA-i:	136 kvm
Totalt BRA:	136 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 136 kvm.
Total BRA: 136 kvm.
TBA: 20 kvm.

Nadderuveien 63D

3. Etasje



FIDENS

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet






SIEMENS


SIEMENS




love





Nadderudveien 63D

Nabolaget Eikeli-Grav - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	196 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Grav skole (1-7 kl.)	481 elever, 23 klasser	13 min 1.2 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	449 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	270 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		10 min
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km

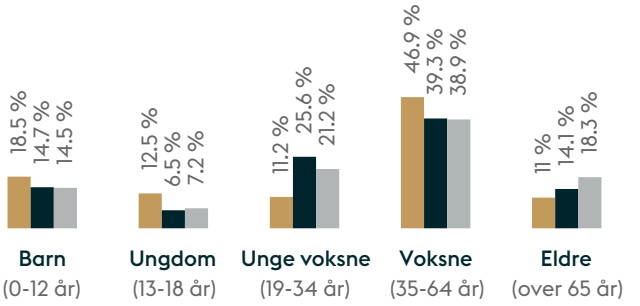
Offentlig transport

Odds vei	Linje 230	2 min 0.2 km
Østerås	Linje 2	19 min 1.6 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	8 min 3.8 km
Sollerud	Linje 13	9 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.9 km

Barnehager

Almeskogen Steinerbarnehage (1...	54 barn	7 min 0.6 km
Eikelia barnehage (1-5 år)	100 barn	9 min 0.8 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 ...	46 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eikeli-Grav	397	144
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eikeli videregående	10 min
Hagabråten ballplass	13 min
Galla Trening	14 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min

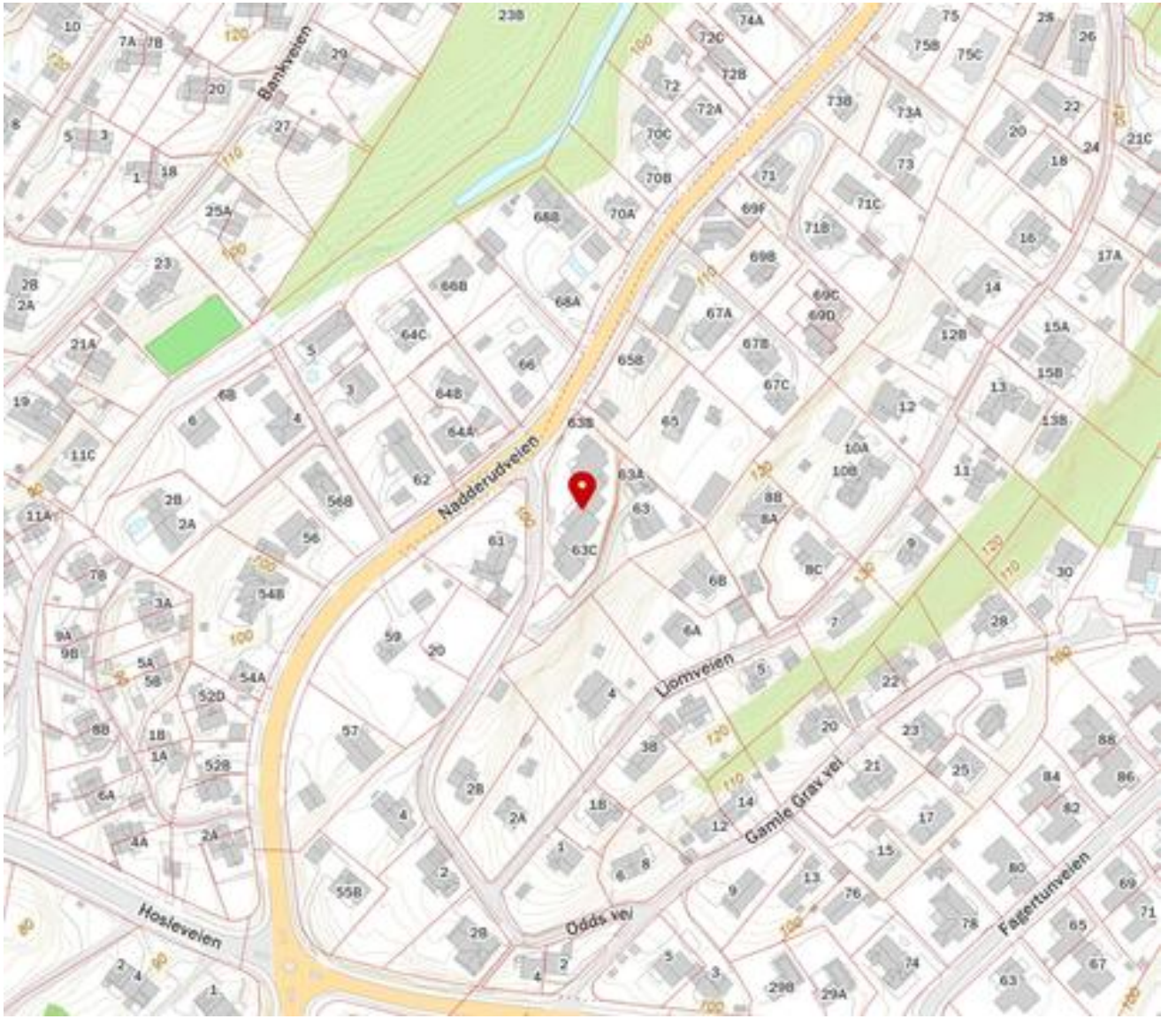
«Bakkebygrenda! Perfekt for familier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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

Informasjon

Nadderudveien 63D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0271/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nadderudveien 63D, 1362 HOSLE
Gnr 20, bnr 773, snr 14 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Nadderudveien 63B AS tvangsavviklingsbo

Kjøpesum og omkostninger
14 900 000,- (Prisantydning)
24 542,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 924 542,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift av tomteverdi)
11 000,- (Oppstartskapital sameie)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
74 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
87 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 999 392,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 012 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 136 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 136 kvm.
Total BRA: 136 kvm.
TBA: 20 kvm.

Ikke målbare arealer:
Megler opplyser at det er bod i garasjeanlegg. Bod ble ikke målt opp på befaringstidspunktet grunnet manglende adkomst. Leiligheten disponerer 2 garasjeplasser. Nr. 1 har et målt areal på ca 31m² med elbil lader. Nr. 2 har et målt areal på ca 12m². Merket Snr 14.

Innhold

Megler opplyser at det er bod i garasjeanlegg. Bod ble ikke målt opp på befaringstidspunktet grunnet manglende adkomst. Leiligheten disponerer 3 garasjeplasser. Den første parkeringsplassen har et målt areal på ca 31 m² med elbil lader og plass til to bilder. Nr. 2 har et målt areal på ca 12 m² og plass til en bil.

Standard

Velkommen til Nadderudveien 63D! En nyoppført 4- roms leilighet som består av stue med delvis åpen kjøkkenløsning, utgang til stor terrasse fra stue, 3 soverom hvorav hovedsoverommet har eget bad og walk-in closet, to bad, vaskerom og entré med innvendig bod.

Entré
Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og har adkomst med heis og trapp. Gjennomgående for leiligheten er det parkett på gulv med gulvvarme og malte overflater på vegg og i himling med downlights i himling. Det er montert calling-anlegg i entré. I entréen er det en stor innvendig bod.

Stue med delvis åpen kjøkkenløsning
Stuen er av god størrelse. Fra stuen er det utgang til nordvestvendt terrasse på ca. 20 kvm.

Kjøkkenet er innredet med glatter fronter, lys under overskap, benkeplate i stein, underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.

Bad
Boligen har to baderom. Det første ligger i gang og det andre har adkomst fra hovedsoverommet. Felles for baderommene er flis på gulv og på vegger, malte plater og downlights i himling. Baderommene har servantskap med glatte fronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe, innfelt speil på vegg, videre er de utstyrt med dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er mekanisk avtrekk og gulvvarme på begge bad. På badet med adkomst fra hovedsoverommet er det i tillegg rørforderingsskap og veggmontert wc. På bad med adkomst fra gang er det gulvstående wc.

Vaskerom
Vaskerommet har flis på gulv, fliser og malte overflater på vegger og malte overflater i himling. Her er det elektrsik gulvvarme og mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin og skylleku,.

Soverom
Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har eget bad og walk-in closet. I walk-in closet er det teknisk rom; her er det ubehandlet gulv, vegger og himling, anlegg for fjernvarme, varmtvann og ventilasjonsaggregat. Soverom 2 og 3 er av god størrelse og har adkomst fra entré/gang.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser i byggets garasjeanlegg. Den ene plassen er på ca. 31 kvm og har montert en elbillader. Den andre plassen er målt til ca. 12 m² og plass til en bil. Det er tre gjesteparkeringsplasser i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæring for mer informasjon. Eiendommen selges som tvangsavviklingsbo og bobestyrer har ingen kjennskap til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong.
- Innfelt med bindingsverk av tre og panel.
- Fasade er forblendet med teglstein.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue:
- Det er utført arbeider med panel på rekkverk som er uferdig.
- Merknad: Det registreres alger på terrassebord. Dette anbefales å vaske bort med kjemikalier som er beregnet for formålet. Overvannsnedløp er ført til naboen under.

Vinduer og dører:
- Vindu stue tar i karm og har behov for justering.

Vannledninger:
- Manglende tett skap i himling på vaskerom ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon:
- Filter er tilsmusset.
- Alarmindikasjon på instrumentpanel.

Våtrom: Vaskerom:
- Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:

- Nytt elektrisk anlegg fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg i 2021 datert 11.12.2021.

Varmesentral:
- Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert. Meglers merknad: utbedret mai 2025.

Våtrom: Bad 2:
- Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Våtrom: Bad 1:
- Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i gulv og fjernvarme. Det er gulvvarme i gulv på begge baderommene.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten ble nyoppført i 2022 og har ikke vært bebodd. Det er derfor ikke estimert strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 470,- pr. mnd.
Inkluderer: Viken Fiber: Fiber 104,00
Felleskostnader 6 366,00

Punktet felleskostnader inneholder: Kabel-TV, bredbånd, trappevask,

vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Villa 63, orgnr. 928732304

Om sameiet

Sameiet Nadderudveien 63 har gårds og bruksnr. 20/114 og 773 i Bærum kommune. Sameiet består av 14 seksjoner.

- Samiet Villa 63 har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med Viken Fiber AS.
- Det er inngått avtale med Elkraf på leveirng av strøm til fellesarealene.

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Sameiet Villa 63 har ikke krav om styregodkjenning av nye eiere. Styret skal informeres om eierskifter.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 24 542,-pr. 31.12.2024

Sameiet Villa 63 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesformue

Kr 34 083,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 48 386. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 53 347.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold

Sameiets forsikring

Eika Forsikring AS
Polisenr. 6922069

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 767 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte veier og plenlagt grøntområder.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen har en attraktiv beliggenhet i et stille boligområde på Hosle. Det er kort avstand til kollektivtilbud som busser og T-bane. Skoler, barnehager og en Kiwi dagligvarebutikk ligger bare få minutters gange unna. Området ligger i høyden med en flott utsikt over Oslofjorden mot sør og grenser til marka i nord. Nærområdet byr på et bredt utvalg av fritidstilbud, inkludert det naturskjønne Sauejordet med flotte turterreng som kan nytes året rundt, og Bærumsmarka med preparerte skiløyper og lysløyper. Det finnes også flere idrettslag i området som tilbyr ulike idrettsaktiviteter, fotballbaner med kunstgress, ballbinge, skøytebane og flere golfbaner som Haga og Grini.

Boligen har en gunstig beliggenhet med kun få minutters gange til bussholdeplass, samt gangavstand til T-banestasjonen på Østerås. T-banen fra Østerås tar kun 19 minutter til Nationaltheatret, og det er en 12-minutters busstur fra Hosle senter til Bekkestua.

Det er også kort vei til Østerås senter som har flere butikker. Når det gjelder skoler, finner man Hosle Barneskole, Hosletoppen Ungdomskole, Eikeli Videregående skole, Steinerskolen på Grav og Oslo International School på Nadderud i nærheten. Eiendommene ligger høyt og fritt med en vakker utsikt over nærområdet, Kolsåstoppen og Nesoddlandet. Solforholdene er meget gode gjennom hele dagen og kvelden. Dette er et attraktivt og barnevennlig boligområde som tilbyr gode oppvekstvilkår for barn og et hyggelig bomiljø.

I tillegg til nærheten til barnehager og skoler, er det også en søndagsåpen dagligvarebutikk og et gartneri i området. Det er kort avstand til busstopp både i Nadderudveien og Hosleveien, samt til flybussen. En av Bærums svært populære gang- og sykkelveier/stier går rett ved eiendommen, nedenfor Nadderudlia. Denne turveien fører deg helt opp til Griniveien og marka på den ene siden, og helt ned til Sandvika og Kalvøya på den andre siden. Bekkestua sentrum, med sitt brede utvalg av servicetilbud, er også innen kort avstand. Her finner man restauranter, det nye Bekkestua senteret, vinmonopol og en rekke forretninger.

Det er vakre naturskjønne rekreasjonsområder i nærområdet som kan nytes både sommer og vinter, med kort avstand til Bærumsmarka. Fossum, med sin lysløype, er et ypperlig utgangspunkt for skiturer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 16.06.25 vedlagt salgsoppgave.

Støttemur i bakkant av boligblokken er en egen byggesak med referanse: 17/33655. Støttemuren har midlertidig brukstillatelse vedlagt salgsoppgave.

Selger har gått konkurs. Bostyret i samarbeid med kreditor og sameiet har engasjert Stein Halvorsen Arkitekter AS til å være ny ansvarlig søker og ansvarlig søker er engasjert for å få på plass ferdigattest for tiltaket. Det ligger søknad inne nå hos Bærum kommune og ihht. ansvarlig søker står det nå kun igjen en reseksjonering av garasjeanlegget. Det gis ingen garanti for at ferdigattest gis.

Byggesak:
https://innsynpluss.onacos.no/barum-gard/sok-i-plan-og-byggesaker-fra-2015/#/details/a-8de09341__cd12__4975__9460__e28961550ab5-2017033655!e2GxwC/d-8de09341__cd12__4975__9460__e28961550ab5-2021395195!4GtfA8

Byggesak:
https://innsynpluss.onacos.no/barum-gard/sok-i-plan-og-byggesaker-fra-2015/#/details/a-8de09341__cd12__4975__9460__e28961550ab5-2020070254!UnrFZR/d-8de09341__cd12__4975__9460__e28961550ab5-2021323518!YWe04g

Garasjeanlegget skal reseksjoneres i løpet av nær fremtid.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Utvalgte pågående byggesaker i området under behandling:

Byggesak - 2018/7776: Nadderudveien 63 - riving av garasje.
Byggesak - 2022/21019: Nadderudveien 63 - støttemur.
Byggesak - 2017/33655: Nadderudveien 63 C og 63 D - blokkbebyggelse.
Byggesak - 2019/25297: Nadderudveien 65 - endring i konstruksjon.
Byggesak - 2021/20550: Nadderudveien 65 - endring i konstruksjon.
Byggesak - 2015/126562: Nadderudveien 68 B - enebolig.
Byggesak - 2021/3624: Nadderudveien 68 B - svømmebasseng.

For en oversikt over alle byggesaker i nærområdet se link:
https://geoinnsyn3.nois.no/release/#?application=BaerumGI3&guid=8c129c49-6c87&layers=1018,8007,8004,8001,8008&zoom=15.739999999999998&lat=6644681.72&lon=589309.74&params=01000000000

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Annet/ Teknisk:
- Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Mekanisk avtrekk
- Fordelerskap er plassert i himling på vaskerom og på bad 1 over vegghengt wc.
- Waterguard og stoppekran i fordelerskapet på bad 1.
- Automatsikringer
- Nytt elektrisk anlegg fra byggeår.
- Varmesentral er plassert i teknisk rom.
- Varmtvannsbereder er i samme rom som varmesentral.
- Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen rengjøres ikke ytterligere til overtakelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligen rengjøres ikke ytterligere etter visning.

Sentrale lover

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at Nadderudveien 63 AS er konkurs og det er konkursboet som selger eiendommen. Det vil derfor være mindre/ingen reklamasjonsmuligheter for en kjøper. Det foreligger ingen form for garanti fra utbygger.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 186 556,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per time/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 570,-

Samlet skal selger betale kr. 287 316,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Nadderudveien 63D

Nadderudveien 63 D
1362 HOSLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2022
BRA: 136 m^2
BRA-i: 136 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
15	4	5	0	4

Supertakst

GNR: 20 BNR: 773 SNR: 14

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Nadderudveien 63 D
1362 Hosle

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31302

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue

Oppsummering

TG2:
Det er utført arbeider med panel på rekkverk som er uferdig.

Merknad: Det registreres alger på terrassebord. Dette anbefales å vaske bort med kjemikalier som er beregnet for formålet
Overvannsnedløp er ført til naboen under.

Beskrivelse:
Nordvest-vendt terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.
Membran ved terrassedør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak

Panel på rekkverk anbefales å ferdigstilles.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Vindu stue tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer/skyvedører og innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2:
Manglende tett skap i himling på vaskerom ved en eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i himling på vaskerom og på bad 1 over vegghengt wc.
Det er etablert en automatisk vannstopper som stenger vannet ved lekkasje i fordelerskapet på bad 1.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad 1.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tette fordelerskap i himling på vaskerom tilfredsstillende.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Filter er tilsmusset.
Alarmindikasjon på instrumentpanel.

Beskrivelse:
Det er luke for filter i himling på vaskerommet og i teknisk rom.
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Fagperson må kontrollere anlegget.
Alarmindikasjon på betjeningspanel må følges opp. Behov for utbedring utover filterbytte kan ikke utelukkes.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Nytt elektrisk anlegg fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg i 2021 datert 11.12.2021.

Merknad: Det registreres manglende deksel for en av sikringene.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom mellom soverom 1 og bad 1 er opprinnelig byggemeldt og godkjent som garderobe/bod (s-rom). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nadderudveien 63b AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nadderudveien 63 D, 1362 Hosle**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **20** Bruksnr: **773** Festenr:
Seksjonsnr: **14** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0303**

Byggeår: **2022** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre og panel. Fasade er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	136	136	0	0	20
Totalt m²	**136**	**136**	**0**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	136	130	6	Stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, gang, entre, omkledningsrom.	Bod, teknisk rom.
Totalt m²	**136**	**130**	**6**		

Kommentar til arealberegning

Megler opplyser at det er bod i garasjeanlegg. Bod ble ikke målt opp på befaringstidspunktet grunnet manglende adkomst. Leiligheten disponerer 2 garasjeplasser. Nr. 1 har et målt areal på ca 31m² med elbil lader. Nr. 2 har et målt areal på ca 12m². Merket Snr 14.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue

Type	Terrasse
Nordvest-vendt terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

TG2:
Det er utført arbeider med panel på rekkverk som er uferdig.

Merknad: Det registreres alger på terrassebord. Dette anbefales å vaske bort med kjemikalier som er beregnet for formålet
Overvannsnedløp er ført til naboen under.

Beskrivelse:
Nordvest-vendt terrasse på ca. 20 m² med adkomst fra stue.
Membran ved terrassedør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Panel på rekkverk anbefales å ferdigstilles.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/skyvedører og innerdører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

TG2:
Vindu stue tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer/skyvedører og innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Glipper mellom gulvlist og gulv registreres i enkelte rom.
Det registreres stedvis knirk.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår og type Blum.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.
Innredning med glatte fronter. Lys under overskap. Stein benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Rom mellom soverom 1 og bad 1 er opprinnelig byggemeldt og godkjent som garderobe/bod (s-rom). Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten. Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder som ble målt:
Stue: 2,60m
Bad 1,2: 2,21m
Vaskerom: 2,35m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre og stue via felles anlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2022.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0

Avløpsrør fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Stakeluke påvist i teknisk rom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG 2:
Manglende tett skap i himling på vaskerom ved en eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i himling på vaskerom og på bad 1 over vegghengt wc.
Det er etablert en automatisk vannstopper som stenger vannet ved lekkasje i fordelerskapet på bad 1.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad 1.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tette fordelerskap i himling på vaskerom tilfredsstillende.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i omkledningsrom.
Kursfortegnelse på inneside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

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.

Nytt elektrisk anlegg fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg i 2021 datert 11.12.2021.

Merknad: Det registreres manglende deksel for en av sikringene.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-0**

Ingen synlig avvik på vannbåren varme på befaringstidspunket.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder: Teknisk rom (innebygd)

Plassering bereder	
Teknisk rom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent størelse da stempel ikke er synlig.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-0**
Det legges til grunn at bereder er fra byggeår.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Filter er tilsmusset. Alarmindikasjon på instrumentpanel. Beskrivelse: Det er luke for filter i himling på vaskerommet og i teknisk rom. Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Fagperson må kontrollere anlegget. Alarmindikasjon på betjeningspanel må følges opp. Behov for utbedring utover filterbytte kan ikke utelukkes.

6.14 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Innfelt speil på vegg.Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår iht. oppgitte opplysninger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Badet er fra byggeår iht. oppgitte opplysninger. Dør er plassert i våtsone. Det anbefales å behandle underkant av dørblad med våtromsmaling for å tåle fuktighet bedre over tid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ingen synlige avvik på sanitærutstyr på befaringstidspunket.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller.
Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.15 Våtrom: Vaskerom.



Sluk i vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap. Opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Luke for filter til ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Vaskerommet er fra byggeår iht. oppgitte opplysninger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Vaskerommet er fra byggeår iht. oppgitte opplysninger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ingen synlige avvik på sanitærutstyr på befaringstidspunket

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2022 og det foreligger ferdigattest. På bakgrunn av at det foreligger ferdigattest for bygget legges det til grunn at det er utført uavhengig kontroll av våtrom med funksjonstesting. Dette anses som dokumentasjon i tråd med veileder fra Direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.16 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.



Sluk under badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Innfelt speil på vegg. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, badekar, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er fra byggeår iht. oppgitte opplysninger.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

TG1: Mindre kosmetiske skader på listverk.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår iht. oppgitte opplysninger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-0**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Det er etablert autoamtisk vannstopper som et tiltak for å ikke ha drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller.
Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Nadderudv 63D

Postnummer: 1352 Sted: Hosle

Gr.nr.: 20 B.nr.: 773 Seksjonsnr.: 14

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2022

Selger og kjennskap

Navn på selger: Nadderudv. 63 AS tvangsavviklingsbo

Er selger hjemmelshaver? ☐ Ja ☑ Nei
Hvis Nei, navn på hjemmelshaver: Nadderudveien 63 AS

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☑ Ja ☐ Nei
Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Advokat Håvard Wiker, Ro Sommernes

Meglerfirma: Nordvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? /

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☑ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Eika forsikring AS Polisenummer: 6922069

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☑ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☑ Nei

Meglers oppdrags nr: 5-0271/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

☐ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

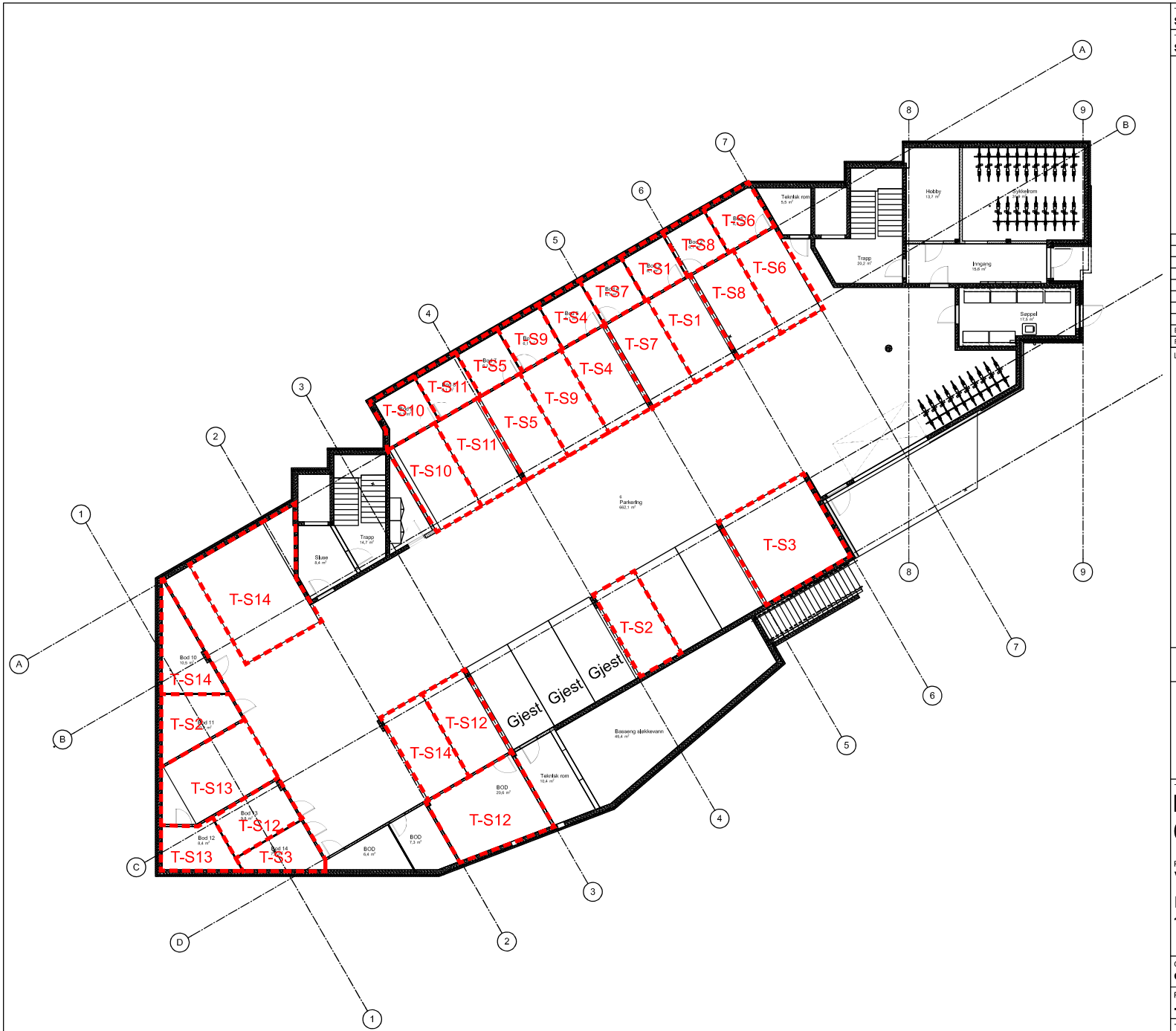
Selger er et tvangsoppløsningsbo, hvor advokat Håvard Wiker er oppnevnt som bostyrer.

Sted og dato: Oslo 11.06.25

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver HÅVARD WIKER	Blokkbokstaver

Kapittel oppset

Tegning av garasjekjeller, leilighetens p plasser og bod er markert med 14.



Tegningsnr.	
S-001	B

Type tegning
Seksjoneringstegning Plan U. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B	01	ENDRING_PARKERINGSPLASS_T-S14_OG_T-S12	20220916	MERT	MERT

Lokalisering:

Tiltakshaver
Nadderudveien 63B AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. | Kontroll

Prosjekt
Villa 63
Nadderudveien 63B
1362 Hosle

Filnavn
-

Dato
06.106.2025

Målestokk
1:200

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 20 / Bnr. 773

Prosjektnr.:
-

Tegningsnr.:
S-001

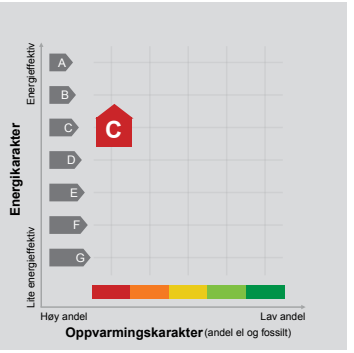
Revisjon
B

Type tegning:
Plan U. Etasje

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\Datto Workplace\P R O S J E K T\169 Villa 63\06 Tegning\02 ArchiCad\169-Bygg NV63B_P02.pln

ENERGIATTEST

Adresse	Nadderudveien 63C
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	BÆRUM
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	114
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	17333542
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	1a073f05-5f92-42ab-8013-a20e8e134303
Dato	23.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

VEDTEKTER FOR

Sameiet Nadderudveien 63 A-D

Innledende bestemmelser

§ 1 Navn og betegnelse

Sameiets navn er Sameiet Nadderudveien 63 og omfatter eiendommen 219 Gnr. 20 Bnr. 114 og 773 i Bærum kommune.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen Knr. 219 Gnr. 20 Bnr. 114 og 773 og i vare ta seksjonseiernes felles interesse gjennom forsvarlig drift og vedlikehold i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 3 Eierforhold

Sameiet består av 14 seksjoner. Hver seksjon følger hjemmelen på den respektive seksjon. Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende plikter og rettigheter.

Eier har således rett til salg, pantsettelse og utleie av sin seksjon. Salg og utleie skal meddeles styret for registrering. Der er seksjonseiers ansvar at leietaker og/eller kjøper undertegner en kopi av disse vedtekter og de gjeldende husordensreglene, samt at disse undertegnede kopier medfølger meddelelsen til styret.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en integrert del av enhver, fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen. Tilsvarende gjelder for vedtatte husordensregler.

Årsmøte

§ 4 Om sameiermøte og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist - minimum 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsrapport, årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøte.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiets felles kostnad, innkalles til årsmøte.

§ 5 Saker som skal behandles på årsmøte

På årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Sameiets budsjett for inneværende kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 Stemmerettsregler

Hver seksjonseier har **en** stemme. Eventuell fullmakt fra andre seksjonseiere må fremlegges skriftlig ved konstituering av møte.

Inhabilitet: Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Styret

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. Det skal videre velges et varamedlem. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøte med alminnelig flertall normalt for 2 år, varamedlemmet for 1 år. Det er hensiktsmessig at valget innrettes slik at ikke begge styremedlemmene byttes ut samtidig. Styrets leder velges særskilt for 1 år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøte.

Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av stor viktighet, herunder spørsmålet om utførelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner. yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheten, samt utvendig tilbygg, inngrep i fasadene, parabolantenne, reklame el lign skal forelegges sameiermøtet med innstilling fra styret.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøte

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trenges. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Ansvar og kostnadsfordeling

§ 11 Ansvar

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

For forpliktelser utad, hefter sameiet som sådant. Den enkeltes ansvar er dog begrenset til eierandelen.

Selgeren av en seksjon blir ikke fri for ansvaret for skyldige fellesutgifter ved å selge seksjonen. Innenfor sameiets sikkerhetspant er også kjøper av seksjonen ansvarlig for betaling av skyldige fellesutgifter eller andre mellomværender med sameiet.

Sameier som utleier sin seksjon har det hele og fulle ansvar for leietakers eventuelle brudd på disse vedtekter og husordensreglene.

§ 12 Bruk og utnyttelse

Sameiets arealer skal benyttes i henhold til bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og eller på den måte styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

Vedlikehold

§ 13 Vedlikehold

§ 13.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer inkl. karm og ytterdører inkl. karm.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører er sameiets ansvar.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§13.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.:

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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§13.3 Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjons-loven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§13.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig.

§ 14 Forsikring

Sameiet plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 15 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 Forretningsfører

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører, jfr eierseksjonslovens § 41.

§ 16 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter til sameiets/eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Mellom sameierne skal utgiftene deles i henhold til seksjonenes eierbrøk såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunn for dette – for eksempel hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjettet skulle oppstå, er styret berettiget til å utlikne disse på sameierne etter eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene innbetaler hver seksjonseier et forskuddsvis og månedsvis å konto beløp med forfall den første virkedag i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarentebetaling. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 - to - måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte fra sameiets side som vesentlig mislighold.

§ 17 Vedlikeholdsfond

Sameiermøte kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Mislighold og fravikelse

§ 18 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Vesentlig mislighold kan begrunnes i økonomiske eller ikke-økonomiske forhold. **Økonomiske mislighold** foreligger når en sameier ikke rett tidig betaler sin andel av fellesutgiftene, eller andre vedtatte forpliktelser overfor sameiet. **Ikke-økonomiske** forhold kan f eks være brudd på gjeldende husordensregler, parkeringsbestemmelser, adferd som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller som er til plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 Fravikelse
Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

Vedtektsendringer og forholdet til lov om eierseksjoner

§ 20 Endring i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

Sameierlovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET VILLA 63
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Villa 63

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 13.05.2025
Tidspunkt: 13.00
Sted: Nadderudveien 63, leilighet 203, Per Edvind Andresen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langestrand v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Signe A. Langestrand v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Per Edvin Andresen	På valg: 2026
Styremedlem	Vibeke Hool Roksvåg	På valg: 2026
Styremedlem	Thomas Emil Hansen	På valg: 2025
Varamedlem	Daniel Gidske	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:

Det skal velges ett styremedlem.

7. **INNKOMNE SAKER**

   7.1. Likviditet

   Forslagsstiller: Styret

   Forslagsstillers saksfremstilling:
   Sameiet har fortsatt svak likviditet. Dette pga at utbygger gikk konkurs så 4 seksjoner ennå ikke er solgt. Èn seksjonseier har p.t. lån sameiet kr. 250.000,-

   Styrets innstilling:
   Saken diskuteres på årsmøte

   7.2. Ferdigattest – salg av seksjon 9, 11, 12 og 14

   Forslagsstiller: Styret

   Forslagsstillers saksfremstilling:
   Informasjon om status og fremdrift

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Villa 63
org. nr. 928732304

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Per Edvin Andresen
Styremedlem	Vibeke Hool Roksvåg
Styremedlem	Thomas Emil Hansen
Varamedlem	Daniel Gidske

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 20 / 773 i Bærum Kommue

Kontaktinformasjon
Epostadresse: villa63@styremail.no

Postadresse: Sameiet Villa 63
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Villa 63
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: Sameiet har ikke revisor

Forsikring
Forsikringsselskap: Eika Forsikring AS
Polisenummer: 6922069

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

- Sameiet jobber med å få ferdigattest på alle seksjonene.

Styret i Sameiet Villa 63

Sameiet Villa 63
2024

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Årsregnskap for Sameiet Villa 63

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter	1	716 520	729 205	716 252	758 292
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**716 520**	**729 205**	**716 252**	**758 292**
Renhold		39 266	23 150	39 936	40 900
Kabel-TV/Bredbånd		16 632	15 246	17 297	17 300
Kommunale avgifter		273 829	218 157	278 000	303 950
Strøm og nettleie		104 731	195 313	60 000	115 500
Andre driftskostnader	2	25 453	4 129	5 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	2	105 744	36 509	30 000	30 000
Eksterne tjenester	2	57 427	52 572	39 100	54 700
Serviceavtaler	2	84 283	93 958	82 628	87 700
Forsikringer		37 725	29 099	36 420	41 100
Andre kostnader	2	19 816	12 873	12 700	12 795
SUM DRIFTSKOSTNADER		**764 906**	**681 006**	**601 082**	**704 945**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-48 386**	**48 199**	**115 171**	**53 347**
DRIFTSRESULTAT:		**-48 386**	**48 199**	**115 171**	**53 347**
ÅRSRESULTAT		**-48 386**	**48 199**	**115 171**	**53 347**
Resultat		**-48 386**	**48 199**	**115 171**	**53 347**
Overført annen egenkapital		**-48 386**	**48 199**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-48 386**	**48 199**	**0**	**0**

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Balanse

Sameiet Villa 63

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		294 393	60 788
Forskuddsbetalte kostnader		2 640	15 305
Sum fordringer		**297 033**	**76 093**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	22 172	81 189
SUM OMLØPSMIDLER		**319 205**	**157 282**
SUM EIENDELER		**319 205**	**157 282**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		92 533	140 919
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**92 533**	**140 919**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**92 533**	**140 919**
Leverandørgjeld		76 672	16 048
Annen kortsiktig gjeld		150 000	315
Sum kortsiktig gjeld		**226 672**	**16 363**
SUM GJELD		**226 672**	**16 363**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**319 205**	**157 282**

OSLO, /
Sameiet Villa 63

Per Edvin Andresen	Thomas Emil Hansen	Vibeke Hool Roksvåg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	699 048
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	17 472
Sum driftsinntekter	**716 520**

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	328
Utarbeidelse av rapport – Bovg Takst Og Skade AS	25 125
Sum andre driftskostnader	**25 453**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	9 542
Systemnøkkel – Ellefsen Sikkerhet AS	20 170
Service NT brann – Honeywell Life Safety AS	7 022
Heis andre kostnader	11 224
Periodisk kontroll – Heiskontrollen AS	14 900
Service kontrakt 01.24-12.24 – Honeywell Life Safety AS	11 188
Bytting av o-ring regulator – Schindler AS	11 698
Egenandel – Eika Forsikring AS	20 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**105 744**

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	16 012
Forretningsførsel og regnskap	34 065
Ligningsoppgaver	5 100
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 250
Sum eksterne tjenester	**57 427**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale brann – Addsecure AS	2 520
Brannalarm – Asker Og Bærum Brann og Redning Iks	41 083
Heis serviceavtale – Schindler AS	42 950
Sum serviceavtaler	**84 283**

Andre kostnader

	2024
Utlegg – gressklipper, sykkelstativ	6 603
Lisens og systemkostnader	4 875
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 463
Tap på fordringer	875
Sum andre kostnader	**19 816**

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	22 172
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**22 172**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	140 919
Årsresultat	-48 386
Saldo 31.12	**92 533**

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

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

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

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

2025-04-24 18:22:44 UTC+00:00
Thomas Emil Hansen
bankID
NO BankID - d1cad7a8-772b-41eb-b68a-28cd4b6b908e

2025-04-27 20:35:53 UTC+00:00
Per Edvin Andresen
bankID
NO BankID - 35ef6e31-26b3-462d-8c9a-e5a62f296a54

2025-05-02 10:32:43 UTC+00:00
Vibeke Hool Roksvåg
bankID
NO BankID - 39d455a8-6ea6-4784-814d-52dc52cccdac

Document ID: 72bd23e5-f9e7-4bfb-8ff5-4dfedc8fa1ff

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Villa 63 org.nr. 928732304

Møtedato:	tirsdag, 13. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 13.00
Møtested:	Nadderudveien 63, leilighet 203, Per Edvind Andresen
Tilstede fra forretningsfører:	Signe A. Langestrand
Møtet ble åpnet av:	Signe A. Langestrand

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Signe A. Langestrand foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Signe A. Langestrand foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Per Edvin Andresen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
5 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 0** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Per Edvin Andresen	På valg: 2026
Styremedlem	Vibeke Hool Roksvåg	På valg: 2026
Styremedlem	Thomas Emil Hansen	På valg: 2025
Varamedlem	Daniel Gidske	På valg: 2026

Valg:
Som kandidat til verv som styremedlem stilte Thomas Emil Hansen.
Thomas Emil Hansen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Per Edvin Andresen	På valg: 2026
Styremedlem:	Vibeke Hool Roksvår	På valg: 2026
Styremedlem:	Thomas Emil Hansen	På valg: 2027
Varamedlem:	Daniel Gidske	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Likviditet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Sameiet har fortsatt svak likviditet. Dette pga at utbygger gikk konkurs så 4 seksjoner ennå ikke er solgt. Èn seksjonseier har p.t. lån sameiet kr. 250.000,-

Styrets innstilling:
Saken diskuteres på årsmøte

Vedtak: Sameiet kaller inn ekstraordinære midler på totalt kr. 150.000,- fordelt etter sameiebrøken. Det vil da komme inn ca kr. 100.000,- totalt fra seksjonseierne ex de 4 seksjonene som ikke er solgt. Dette vil bidra til at likviditeten mest sannsynlig er sikret til august 2025.

7.2 Ferdigattest – salg av seksjon 9, 11, 12 og 14

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Informasjon om status og fremdrift

Vedtak: Det er observert arbeid utført i seksjonene med formål om ferdigattest/salg. Styret sjekker igjen med Pareto om de har tiltrådt pantet i konkursboet (4 seksjoner).

Møtet ble avsluttet klokken 14.00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Signe A. Langestrand	Navn: Per Edvin Andresen

NORIAN

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0249/23
Vår ref.: 627-1-14/8844
Dato: 15.05.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Villa 63.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Villa 63**
Organisasjonsnummer:	928732304
Gårds- og bruksnummer:	20 / 773
Seksjons-/andelsnummer:	14
Adresse:	Nadderudveien 63D, 1362 HOSLE
Eier/medeier:	Nadderudveien 63B AS

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Viken Fiber: Fiber	104,00
Felleskostnader	6 366,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 6 470,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 24 542**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 34 083

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Sameiet Villa 63 har ingen lån per 15.05.2025

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet Villa 63 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei.
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Eika Forsikring AS Polisenummer 6922069
Dyrehold:	Se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet Villa 63 disponerer parkeringsplasser i egen kjeller.
Internett/TV:	Sameiet Villa 63 har inngått kollektiv avtale på Fiber med Viken Fiber AS. Har du spørsmål så kontakt Viken Fiber kundeservice 22 45 45 00.
Sikringsordning:	Sameiet Villa 63 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei
Øvrig informasjon:	**Når Nadderudveien 63B AS selger en seksjon skal oppstartskapital på kr. 10.000,- pr. seksjon overføres til sameiets konto.**

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 15.05.2025:	kr. 138 743,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Per Edvin Andresen
Epost:	villa63@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

Stein Halvorsen Arkitekter As
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/33655 - 25/125283/TRAP	16.06.2025

Adresse - Tiltak:	Nadderudveien 63 C og 63 D - blokkbebyggelse
Gnr/Bnr:	20/773
Tiltakshaver:	Sameiet Villa 63
Ansvarlig søker:	Stein Halvorsen Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Nadderudveien: Vilkår satt i uttalelse fra Statens Vegvesen skal være dokumentert ivaretatt før det kan gis igangsettingstillatelse for noe del av tiltaket. Offentlig veianlegg i tilknytning til Nadderudveien skal være overtatt av Statens Vegvesen før det kan gis brukstillatelse for del av boligbebyggelsen. **Odds vei: Detaljerte tegninger for arbeid med Odds vei skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse og skal være overtatt av kommunen før det kan gis brukstillatelse.** Kommunens kommentar: Nadderudveien: Vi viser til tidligere innsendt informasjon om overtakelse av fylkesveien. Kommunen forutsetter at vilkår i overtakelsesprotokollen er ivaretatt/fulgt opp av tiltakshaver. Odds vei: Veien er tidligere overtatt av Bærum kommune v/Vei og trafikk for drift og vedlikehold. Vilkåret anses som oppfylt.	Vilkår 1 i rammetillatelse	OK, se kommentar
Godkjente planer for nytt offentlig VA-anlegg må foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse og det offentlige VA-anlegget må være overtatt av kommunen før det kan gis midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket. Kommunens kommentar: Vilkåret er oppfylt i forbindelse med igangsetting og til midlertidig brukstillatelse.	Vilkår 3 i rammetillatelse	OK
Lekeplass og øvrige utomhusanlegg skal være dokumentert ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boliger. Jf § 5.1. Kommunens kommentar: Lekeplass ble dokumentert ferdigstilt til brukstillatelse 1, ref. søkers brev av 22.09.22. Utomhusanlegget for øvrig ble ferdigstilt til brukstillatelse 1, med unntak av støttemur mot øst og arealer som beslaglegges ifb. oppføring av denne muren. Ifb. søknad om ferdigattest bekrefter søker i brev av 16.06.25 er alle utomhusanlegg er ferdigstilt.	Vilkår 8 i rammetillatelse	OK, se kommentar
Sluttrapport miljøoppfølgingsplan Kommunens kommentar: Søker opplyser i brev av 16.06.25 at ansvarlig utførende, MCO AS, er konkurs, noe som gjør det svært vanskelig og ressurskrevende å skaffe dokumentasjon knyttet til sluttrapport miljøoppfølgings-plan. Søker opplyser at punkter i miljøoppfølgingsplan vedr. energiløsning og sluttrapport avfallsplan er kvittert ut. Søkers redegjørelse tas til etterretning.		Se kommentar
Reseksjonering parkeringsplasser, ref. endringstillatelsen av 17.11.2022 Søkers redegjørelse: *Avvik mellom seksjoneringstegninger og endelig utførelse parkeringsplasser er i prosess for reseksjonering. Parkeringsplassene som skal reseksjoneres er påvist på henholdsvis seksjoneringstegning S-001 Plan U – rev A og sekjonseringstegning S-002 Plan U – rev B. Parkeringsplassene som skal resekjsoneres har samme eier.* Kommunens kommentar: Søkers redegjørelse tas til etterretning.		Forutsettes ivaretatt av de ansvarlige, ref. søkers kommentar

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Søker har dokumentert at kommunens vedtak av 25.2.25 om uavhengig kontroll i henhold til kontrollplan av 20.2.25 er oppfylt, jf. innsendte underlagsdokumentasjon.

Det er i gjennomføringsplan versjon 24, datert 8.4.25, jf. JpID 25/77186, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

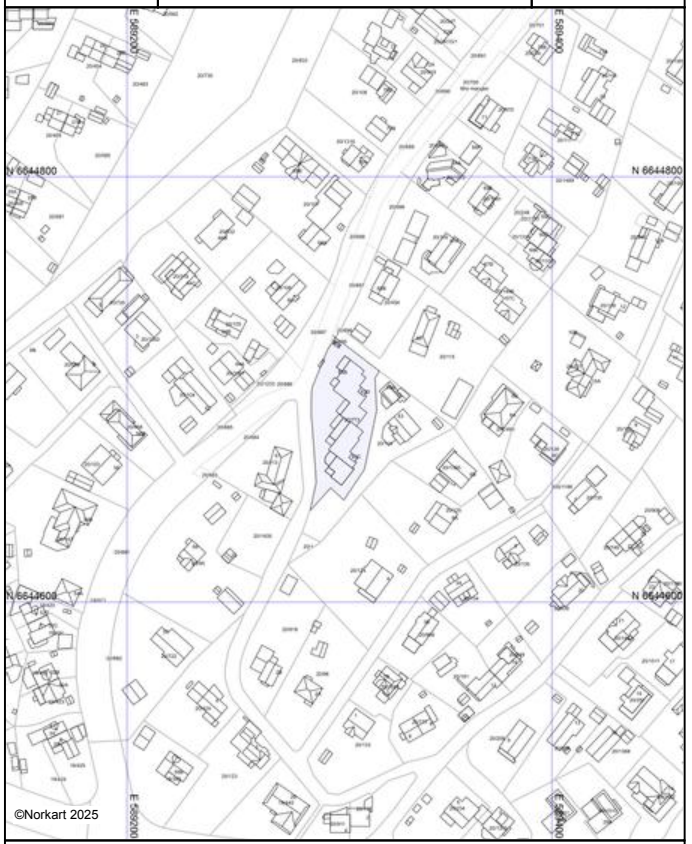
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/773/0/9
Adresse: Nadderudveien 63D
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

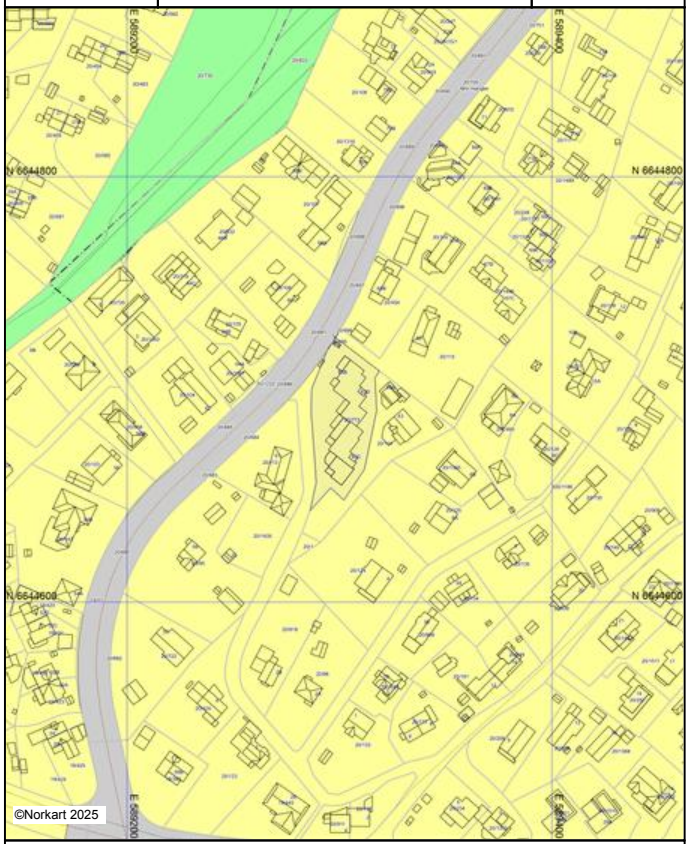
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/773/0/9
Adresse: Nadderudveien 63D
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

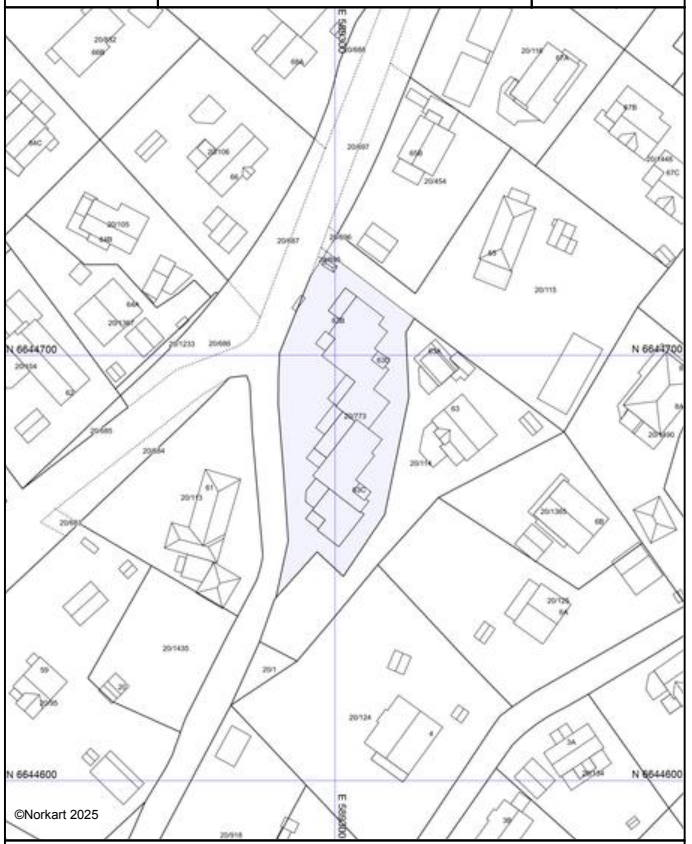
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/773/0/9
Adresse: Nadderudveien 63D
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

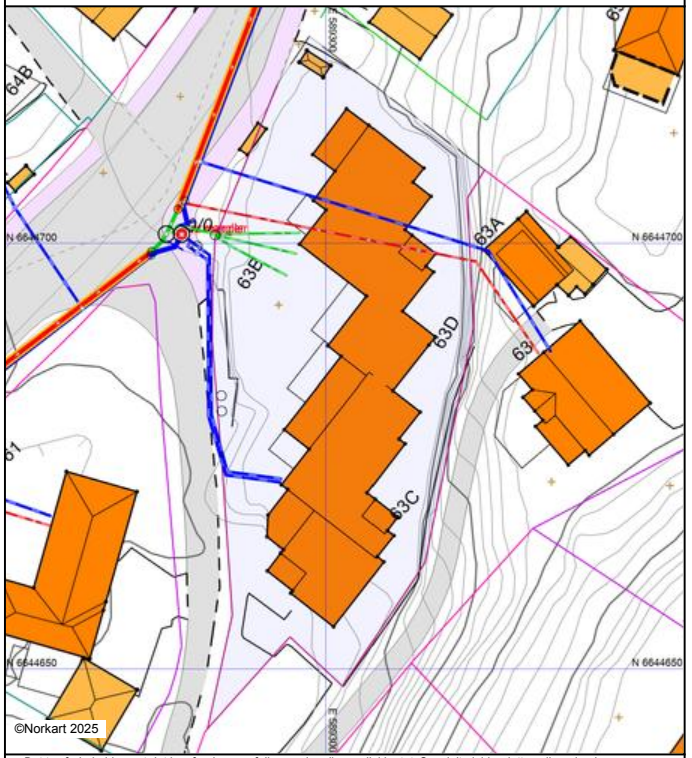
Eiendom: 20/773/0/9
Adresse: Nadderudveien 63D
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

BÆRUM KOMMUNE

Reguleringsplan for Nadderudveien 63 B

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID: 2015028
Saksnummer: 15/150729

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 30.8.2016 vedtatt disse bestemmelser.
I medhold av §§ 12-12 og 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 31.10.2017, vedtatt endring av disse bestemmelsers § 5.2. Endringene er vist med * og kursiv.
I medhold av §§ 12-12 og 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 17.11.2017, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 2.10. Endringene er vist med ** og kursiv.

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for blokkbebyggelse med inntil 14 boenheter med tilhørende parkeringsanlegg under bakken.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Bolig – blokkbebyggelse, felt B1 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 1650 m^2. Parkering, tekniske rom og boder under og over terreng kommer i tillegg.

§ 2.2 Ny bebyggelse skal utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene, og skal utformes på en måte som gir området et helhetlig preg.

§ 2.3 Materialvalg og overflater skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Overflater kan være en kombinasjon av trepanel, pussflater og andre platematerialer i tilpassede avdempede farger.

§ 2.4 Heisoppbygg tillates opp til kote 114,5.

§ 2.5 Det skal avsettes 1,2 parkeringsplass pr. 100 m^2 BRA. Leiligheter over 45 m^2 skal ha privat parkeringsplass. Minimum 15% av plassene skal avsettes til felles besøksparkering for beboerne. Alle parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil.

§ 2.6 Sykkelparkering skal anlegges med 2 plasser per bolig, nær inngangen og under tak.

§ 2.7 Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse på 0,5 meter.

§ 2.8 a) For bebyggelse skal det avsettes minimum 60 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal.
b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 25 m^2 per boenhet avsettes til felles lek, med minst ett lekeområde på minimum 200 m^2.

§ 2.9 Overvann skal fordrøyes på egen grunn.

*§ 2.10 **Støynivå på støyutsatt side skal ikke overstige Lden = 65 dB. Alle boenheter skal ha en stille side (støy som ikke overstiger Lden = 55 dB). Støynivå på uteplass (MUA) skal ikke overstige Lden = 55 dB. Minimum ett soverom skal ligge ved stille side.*

§ 2.11 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Ved søknad om rammetillatelse skal det også utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.

§ 2.12 Nødvendige konstruksjoner tillates oppført for etablering av parkeringsgarasje, støyskjerming og avfallsrom.

§ 2.13 Det tillates ikke takterasser over bygningens øverste plan.

Bolig – frittliggende småhusbebyggelse, felt B2

§ 3.1 Grad av utnytting skal ikke overstige prosent BYA=20%.

§ 3.2 Gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter.

§ 3.3 Ny bebyggelse skal følge områdenes bebyggelsesstruktur for å opprettholde stedskarakteren.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Tekniske bygg/konstruksjoner, felt E

§ 4.1 Nettstasjon kan reetableres som vist på plankart.

Rekkefølgebestemmelser

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 5.1 Før bebyggelsen på felt B1 tas i bruk skal felles lekearealer og felles uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.

*§ 5.2 *Før det gis rammetillatelse må det utarbeides en byggeplan som skal være godkjent av Statens vegvesen.*

Før bygging

§ 6.1 Før bygging skal rådmannen gå inn i konkrete forhandlinger med utbygger om en klimariktig energiløsning.

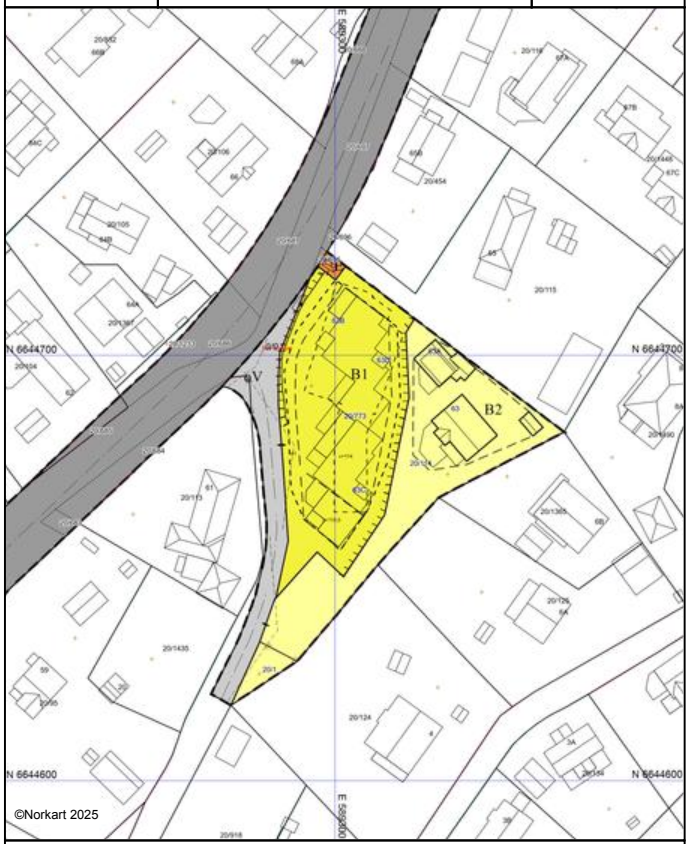
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/773/0/9
Adresse: Nadderudveien 63D
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

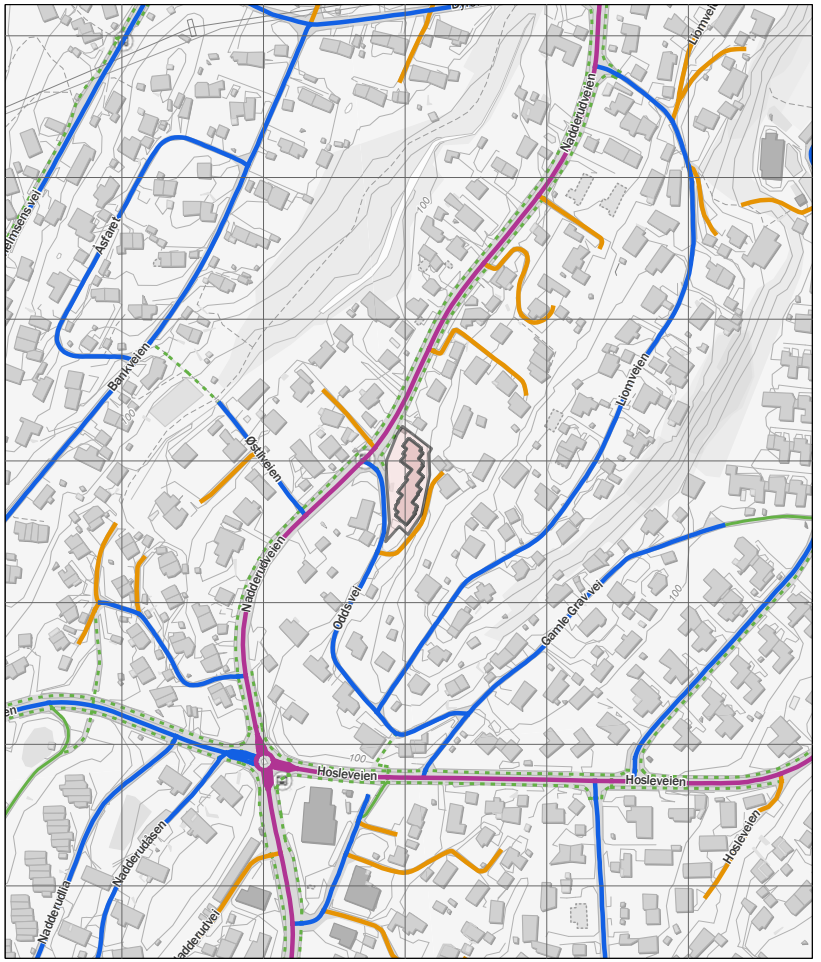
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/773/0/9
Adresse: Nadderudveien 63D, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/06/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/773		
Utskriftsdato	11.06.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 11.06.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	773	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Nadderudveien 63D, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 767 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015028 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2015028)
Navn	NADDERUDVEIEN 63 B
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/17028/2015028.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 745 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 1 238 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 22 m^2 **Formål** Energianlegg **Feltnavn** E

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	773	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Nadderudveien 63D, 1362 HOSLE								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	773	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Nadderudveien 63D, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 773, Seksjonsnr 9	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nadderudveien 63 D, gatenr 1510	**Grunnkrets:**	429	Grav 29
(fra bruksenhet)	1362 Hosle	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	11.01.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	86/1 319
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 767,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/773	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/773/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/773/0/14	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.10.2021	Etablert/Endret	3201/20/773	0,0
	Matrikkelført:	26.10.2021	Etablert/Endret	3201/20/773/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/773/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nadderudveien 63 D	H0201	Bolig	86,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	610,0	Rammetillatelse:	12.09.2018
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 487,0	Igangset.till.:	04.06.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 487,0	Midl. brukstil.:	18.11.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300703767			Antall etasjer:	4

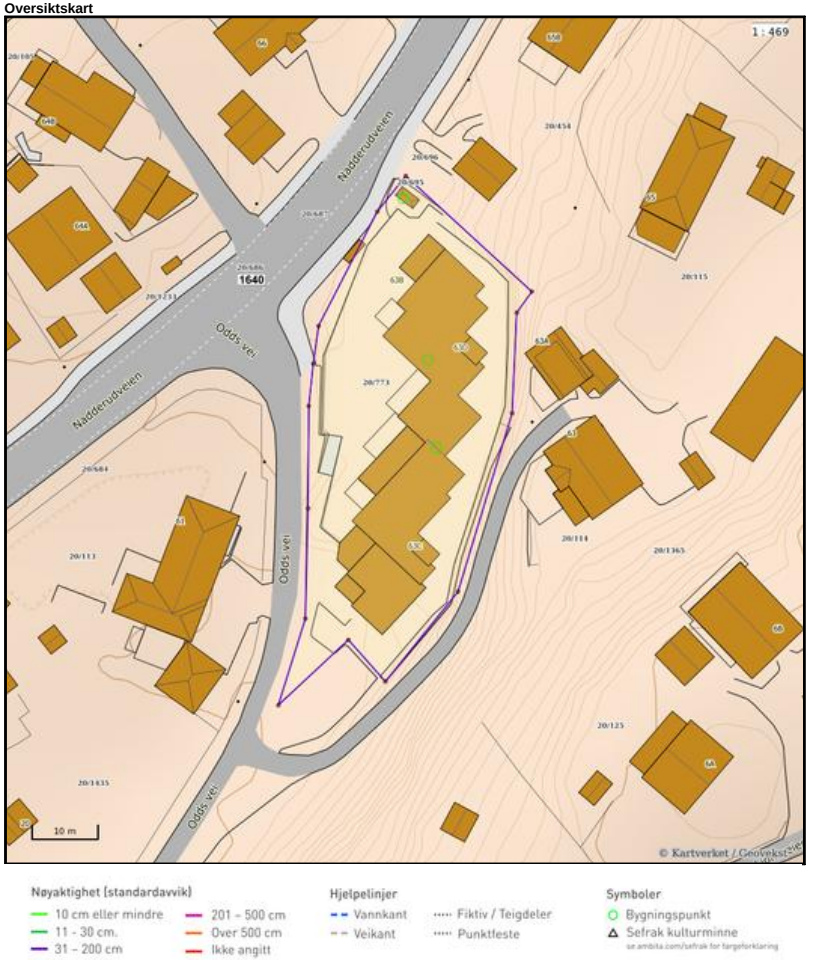
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			1 013,0		1 013,0		1 073,0		1 073,0
H01	5		554,0		554,0		624,0		624,0
H02	6		528,0		528,0		599,0		599,0
H03	3		392,0		392,0		454,0		454,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

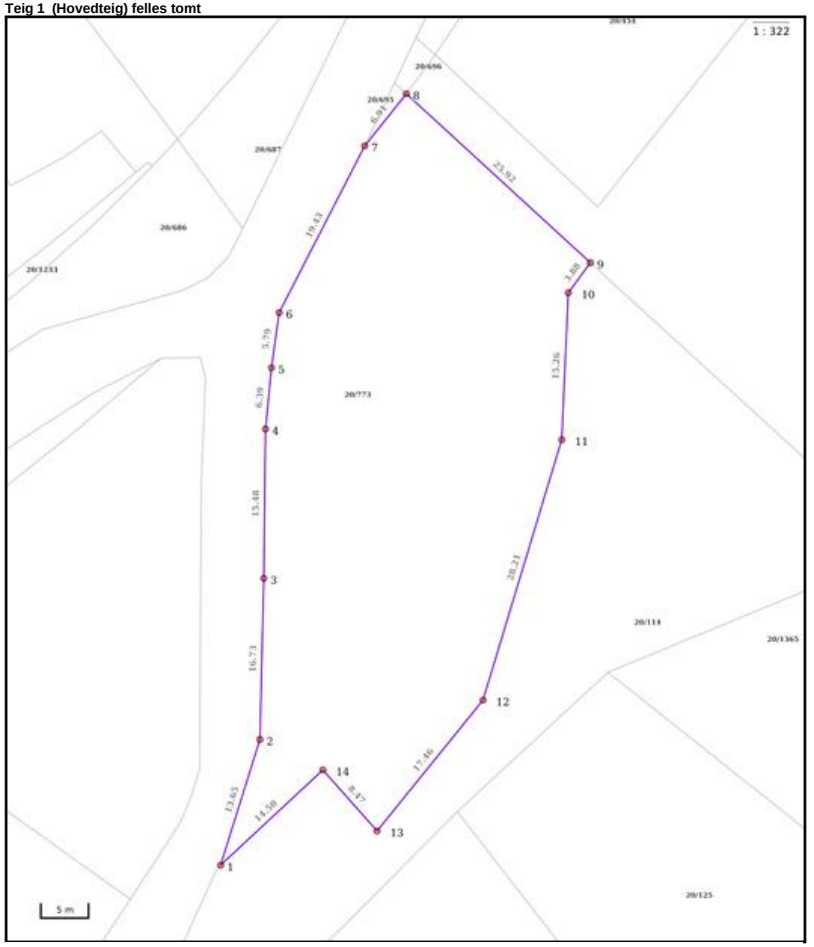


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 767,20m² **Arealmerknad:** Omtvistet
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 642,98	589 286,12	13,65m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 656,32	589 289,01	16,73m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 673,01	589 287,89	15,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 688,44	589 286,67	6,39m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 694,83	589 286,71	5,79m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 700,61	589 286,99	19,43m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 718,63	589 294,27	6,91m	Terrengmålt	200	-192,56	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 724,39	589 298,08	25,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 708,68	589 318,70	3,88m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 705,36	589 316,69	15,26m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 690,12	589 317,40	28,21m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 662,49	589 311,70	17,46m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 647,98	589 301,98	8,47m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 653,77	589 295,80	14,50m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0271/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nadderudveien 63D 1362 HOSLE

Betegnelse: Gnr 20, bnr 773, snr 14 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no