

Conradis vei 3D

3 soverom | 91 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Conradis vei 3D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lyst og innbydende rekkehus -
Markterrasse og hage - Rolig, men
sentralt - Kort vei til alt

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	167 630,-
Totalpris	6 818 512,-
Fellesgjeld	150 882,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 298,-
BRA-i	91 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1964
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Conradis vei 3D – et pent og gjennomgående oppusset rekkehus over to etasjer, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Gjøttum/Sandvika. Boligen er innvendig oppgradert i 2024 og fremstår med moderne løsninger og god standard.

Praktisk planløsning med stue og kjøkken i 1. etasje, samt tre soverom og bad i 2. etasje. Stuen ligger to trinn ned, noe som gir økt takhøyde og en luftig romfølelse, og har utgang til sørvestvendt markterrasse og hage. Det er nytt kjøkken, nytt bad og separat toalettrom fra 2024.

Boligen disponerer halvpart av felles garasje og har i tillegg ekstern bod ved inngangspartiet. Attraktiv beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.











Delikat og moderne kjøkken
fra 2024 med rene linjer og
gjennomtenkte løsninger



Det er god plass til
spisegruppe i direkte
tilknytning til kjøkkenet

Gulvet er belagt med store
fliser (60 × 60 cm) med
behagelige varmekabler
som gir god komfort







Boligen har tre lyse og trivelige soverom i 2. etasje



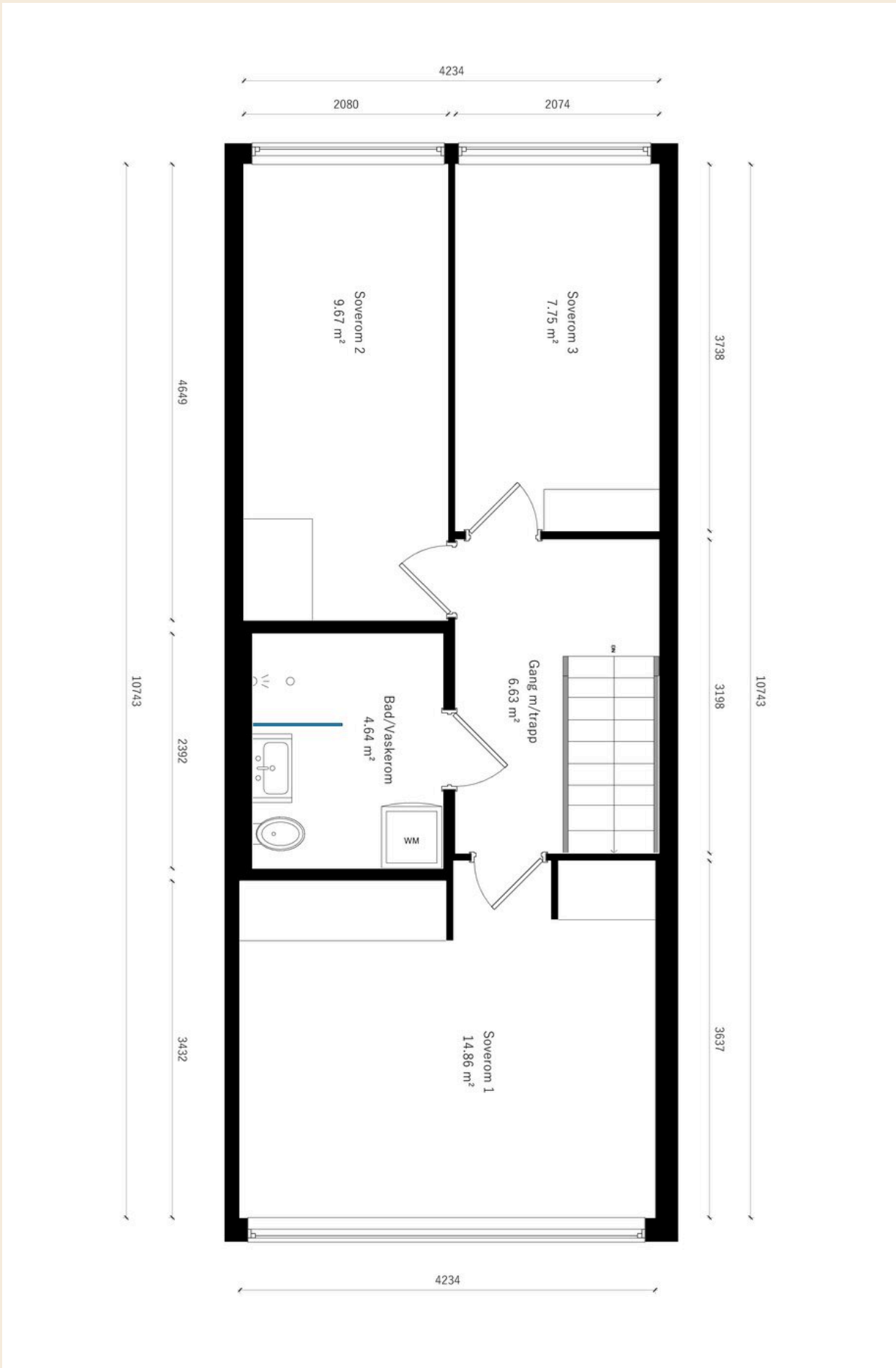
De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor

Alle rom har gode lysforhold og praktiske løsninger for oppbevaring











Området kombinerer rolige omgivelser med svært gode servicetilbud



Her har du en hyggelig uteplass med direkte adkomst til hage







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0409/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Conradis vei 3D, 1338 SANDVIKA
Gnr 6, bnr 239, snr 4 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Paulina Justyna Borkowska
Radoslaw Rafal Borkowski

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
150 882,- (Andel av fellesgjeld)

6 650 882,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
166 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

167 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 818 512,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 833 212,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, kjøkken, stue/spisestue og toalettrom
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. 3 soverom, bad/vaskerom og trapperom
Total BRA: 45 kvm.

Innhold

Boligen har en meget praktisk planløsning fordelt over 2 plan, og inneholder:

1. etasje:
- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Toalettrom

Utgang fra stue til markterrasse på ca. 15 kvm og hage.

2. etasje:
- Gang
- 3 soverom
- Bad

Boligen disponerer halvpart av felles garasje, tilsvarende ca. 13 kvm.

Standard

Velkommen til et gjennomgående og nyrenovert rekkehus fra 1964 med moderne standard fra 2024. Boligen strekker seg over to etasjer og kombinerer funksjonelle løsninger med lys og luftig romfølelse. Her får du en bolig med gjennomtenkte løsninger, moderne overflater og god komfort – perfekt for familie eller den som ønsker romslig og praktisk boareal i et rolig, barnevennlig område.

- 1. etasje -

Entré | Velkommen inn! Praktisk og effektiv entré med elektrisk gulvvarme i form av varmekabler som gir god komfort ved ankomst. Entréen har direkte adkomst til separat toalettrom og er åpen mot kjøkken og stue, noe som gir en god flyt i boligen. Tilknyttet entréen er trapp som leder opp til boligens 2. etasje.

Stue | Romslig og luftig stue med god takhøyde og nivåforskjell som gir ekstra romfølelse. Stuen ligger to trinn ned fra kjøkken og entré, noe som skaper en naturlig avgrensning samtidig som rommet oppleves åpent og luftig. Den senkede plasseringen bidrar til økt takhøyde og forsterker følelsen av volum og lys. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til markterrasse og hage, noe som gir en god sammenheng mellom inne- og utearealer.

Kjøkken | Delikat og moderne kjøkken fra 2024 med rene linjer og gjennomtenkte løsninger. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og praktiske soft-close skuffer fra IKEA, som gir et stilrent og tidløst uttrykk. God benkeplass med laminat benkeplate, toppmontert vask og ettgreps armatur med spylefunksjon. Laminat sprutplate mellom benkeplate og overskap gir både et helhetlig uttrykk og enkel rengjøring.

Gulvet er belagt med store fliser (60 × 60 cm) med behagelige varmekabler. Slette, malte vegger og slett himling med integrert spotbelysning og belysning under overskap gir god arbeidsbelysning. Kjøkkenvinduet sørger for rikelig med dagslys, og ventilator med avtrekk direkte til det fri gir effektiv lufting.

Toalettrom | Toalettrommet ble etablert i 2024 og har flislagt gulv med varme, slette, malte vegger og malt himling. Det er vegghengt toalett med innbyggingssisterne.

- 2. etasje -

Bad | Pent og moderne bad fra 2024. Vegger og gulv er flislagt med store, moderne fliser (60 × 60 cm), mens nedsenket dusjsone har mosaikkfliser som gir et eksklusivt preg. Varmekabler i gulv gir god komfort året rundt. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, stilren baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap med belysning og moderne dusjløsning med fast dusjvegg, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte sikrer godt innneklima.

Soverom | Boligen har tre lyse og trivelige soverom i 2. etasje. Soverommene har malte overflater og plass til seng, garderobe og skrivepult.

Innvendige overflater |

1 etasje:

- Flislagt gulv i entré, kjøkken og toalettrom, samt 1-stavs parkett i stue.
- Veggene har slette, malte flater.
- Himlingene er utført med slette overflater.

2 etasje:

- Parkett på gulv i alle rom, med unntak av bad som har flislagt gulv.
- Vegger har malte, slette flater
- Himlingene er utført med slette overflater i samtlige rom.
- Badet har flislagte overflater.

Tekniske installasjoner |

- Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap på kjøkken og er funksjonstestet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmtvannsbereder på 200 liter.
- Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entré, toalettrom og bad. Det er varmematte under parkett i første etasje. Videre har boligen peisovn i stue samt enkelte elektriske panelovner i andre etasje.
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er montert og medfølger boligen.

Elektriske anlegg |

- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 32 A.

Parkering

Parkering for en bil i fellesgarasje.

Modernisering og påkostninger

Hele boligen er innvendig renovert og pusset opp av nåværende eier i 2024. I forbindelse med dette er det montert nytt kjøkken, toalettrom og bad. 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oslo membrans as, sveisemembrann utført i mai 2024 ny rør anlegg i hele huset utført av asap rørservice as, april og mai 2024 snekker arbeid og flislegging utført av radeks boligoppussing borkowski/eier av huset, mars, april og mai 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oslo membrans as og asap rørservice as, ny sveisemembrann, ny slukk, utført i april og mai 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oslo membrans as, asap rørservice as, radeks boligoppussing borkowski, jobben utført i april og mai 2024

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

Eventuell kommentar: utskifting av vinduer og balkong dør i 2020

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ekspert gruppen as, ny el anlegg i hele huset, utført i april og mai 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: spylebil-utrykning&overtidstilleg, rensing fett fra avlop i hoved rør under kjøkken, utført april 2024

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

Ja

Beskriv: tett avløp med tilbakeslag august 2025, fikset av bærum rorleggevakt, spyling ble utført fra kjøkken avløp, fettoppsamling var ca 1,5m ned i avløpsrøret, alt ok etter tiltaket

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.

Ja

Beskriv: noen kakerlaker oppdaget i oktober 2024, hadde kontroll av spesialisten, han fikset det, insektene var borte, alt ok etter det

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: raport fra skadedyr kontroll, 2025 raport fra bærum rorleggevakt 2025

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/

byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: det bygges ny barnehage i nabolaget

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

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:

Taktekkingen er utført med pappshingel, og takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Hovedinngang er utført med malt ytterdør med lyd- og brannklassifisering, med glasselement i midtpartiet. Hoveddøren har overbygg. Fra stue er det utgang til balkong via malt balkongdør med 3-lags isolerglass. Boligen har sørvestvendt markterrasse med adkomst videre til hage. Levegg mot nabo er utført i tre med stående kledning. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og støpt dekke i første etasje. Boligen har murt teglsteinspipe og peisovn i stue. Markterrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke. Det er montert markise uten duk, samt utvendig vannkran og stikkontakt. Foran hovedinngang er det oppført en utvendig bod. Boden har stående kledning og skråtak tekket med papp, er uisolert og har betongdekke. Parkering for én bil i fellesgarasje i rekke, delt med nabo. Garasjen har betongdekke, er uisolert og det er innlagt strøm. Garasjen har et samlet areal på ca. 26 kvm, hvor denne seksjonen disponerer ca. 13 kvm. Manuell garasjedør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig -

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Innvendig -

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

Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i

trappeløpet. (Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da trappen mangler håndløper på én side.)
Overflater og konstruksjon på toalettrom i 1. etg:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Boligen har ingen TG3!

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. 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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entré, toalettrom og bad.

Det er varmemefolie under parkett i første etasje.

Videre har boligen peisovn i stue samt enkelte elektriske panelovner i andre etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8500 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 298,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgifter kr. 3 913,-

Renter og omkostninger lån kr. 852,-

Avdrag lån kr. 523,-

Tilleggsytelser: Garasje kr. 10,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Ved til fyring i peis, ca. 2-3000 kr årlig
- Ingen alarm
- Kabel-tv/internett inkl. i felleskostnader

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 874 393,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 497 572,- pr. 2024

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkl. i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Conradisvei Boligsameie, orgnr. 994571672

Om sameiet

Sameiets navn er Conradis vei boligsameie og består av 18 seksjoner.

Forretningsfører

ABB

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 150 882,- pr. 09.12.2025

Avdrag: Kr 0,-

Lånenummer: 16362059295, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 09.12.2025: 2 715 890

Andel av saldo: 150 883

Første termin/første avdrag: 30.07.2020 (siste termin 30.06.2040)

Fellesformue

Kr 44 716,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 236 724,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Det er gjort en avsetning på utestående faktura til rørleggerarbeid ved nytt utevann.

Vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Etablert avtale med rørlegger for nytt utevann i alle rekkene.

Gartner for vedlikehold av busker og trær

Nytt og oppgradert rekkverk ved gangveiene

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret arbeider med byggingen av ny barnehage på naboeiendommen. Det er uklart hvilke eventuelle

kostnader dette kan påføre sameiet. Evt planer for vedlikehold må avventes inntil klagen på byggesaken er fastlagt.

Kommende 5-års periode

Det må vurderes en oppgradering av takene. Kommende styrer må vurdere tid og evt budsjett

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441564

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 222 kvm (Eiertomt)

Tomt er opparbeidet med gatetun, plen og hekk.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Conradis vei 3D har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Gjøttum/Sandvika. Området kombinerer rolige omgivelser med svært gode servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Servicetilbud:

Fra boligen er det kort vei til daglige servicetilbud.

Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris på Gjøttum, ca. 10 minutters gange unna. Videre er det enkel adkomst til Sandvika sentrum og stasjonsområdet, som byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, apotek og vinmonopol. Sandvika Storsenter er et av Norges største kjøpesentre og tilbyr et variert handels- og servicetilbud med noe for enhver smak. Det er også kort vei til Kolsås senter med blant annet Meny, kaféer, blomsterbutikk og øvrige servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon:

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen «Valler skole» ligger under 100 meter fra boligen og har hyppige avganger mot blant annet Oslo bussterminal, Sandvika, Rykkinn, Bekkestua,

Bærums Verk og Kolsås. Det er gangavstand til Gjøttum T-banestasjon (sone 1), med ca. 23 minutters reisetid til Majorstuen. Sandvika fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med buss, tog og flytog, og Sandvika stasjon ligger ca. 1,5 km fra boligen. Herfra er det hyppige togavganger mot Oslo og Drammen, med rundt 15 minutters reisetid til Oslo S.

Aktivitet og fritid:

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er fine turområder i Bl-parken, langs Engervannet og opp mot Løkkeåsen og Skytterdalen, med flotte utsiktspunkter mot Oslofjorden. Vestmarka og Bærumsmarka ligger i kort avstand og byr på idylliske markavann, turstier samt preparerte ski- og lysløyper vinterstid. Kirkerudbakken skisenter nås på ca. 6 minutters kjøretur. Sommerstid kan man benytte kyststien langs fjorden, Kalvøya med badeplasser og turstier, samt den flotte elvepromenaden som leder ut til Kadettangen – et nylig oppgradert og populært bade- og rekreasjonsområde.

Skoler og barnehager:

Eiendommen sokner til Evje barneskole, som ligger ca. 850 meter unna, og Gjøttum ungdomsskole, ca. 800 meter fra boligen. Valler videregående skole ligger rett i nærheten, med kun få minutters gange. I tillegg finnes Sandvika videregående skole og flere videregående skoler med ulike studieretninger på Rud. Det er et godt utvalg av både kommunale og private barnehager i nærområdet, særlig mot Sandvika og sykehusområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.1965. Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring av rekkehus, datert 22.08.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med gitt tillatelse og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest foreligger, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det ikke senere er utført arbeider som er søknadspliktige uten å være byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. I 1. etasje er vegg på kjøkken åpnet og kjøkkenet flyttet. Det er videre etablert et nytt toalettrom i 1. etasje, som ikke er byggemeldt. Eventuell søknad og godkjenning påhviler kjøper.

Byggetegningene stemmer dermed ikke fullt ut med dagens bruk. Interessenter bes gjøre seg kjent med eiendommens faktiske utforming og tilgjengelige tegninger før budgivning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk av eiendommen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delarealer Delareal 3 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 6 218 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1961027 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961027>)

Navn VALLER

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.03.1962

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8746/1961027.pdf>

Delarealer Delareal 6 221 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/6/239/4: 27.03.1990 - Dokumentnr: 10495 - Erklæring/avtale

Plikt til medlemskap i Conradisvei boligsameie, plikt til å bet.kontigent m.v.

27.04.1992 - Dokumentnr: 10919 - Urådighet
Rettighetshaver: Conradisvei Boligsameie
Org.nr: 994 571 672

Overdragelse skal godkjennes av styret
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Kravet om styrets godkjenning direkte på skjøtet, slettes

13.01.2006 - Dokumentnr: 110387 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1990 - Dokumentnr: 4162 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18

01.01.2020 - Dokumentnr: 100784 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:6 Bnr:239 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 22052 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:6 Bnr:239 Snr:4

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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

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 deknings salg 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:

Fast provisjon: kr. 0,-

Grunnpakke Hus kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Verdivurdering/e-takst kr. 3 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 100 660,- 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. 3 900,-.

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 15. januar 2026

Ansvarlig megler

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Conradis vei 3D

Nabolaget Solberg - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 340 elever, 23 klasser	12 min	0.8 km
Levre skole (1-7 kl.) 559 elever, 24 klasser	23 min	1.6 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 505 elever, 22 klasser	23 min	1.7 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	11 min	0.8 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 328 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	6 min	0.4 km
Sandvika videregående skole 460 elever	18 min	1.4 km

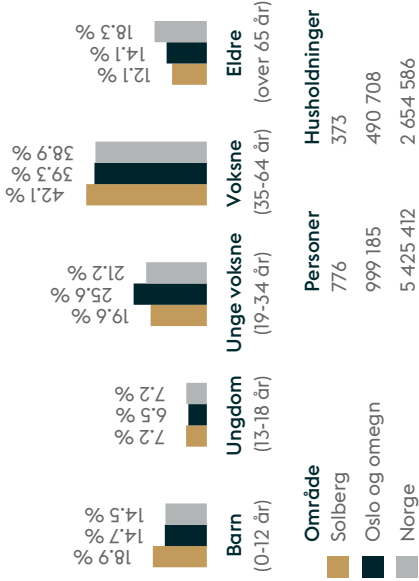
Offentlig transport

Valler skole Totalt 11 ulike linjer	1 min	0.1 km
Gjettum Linje 3	19 min	1.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	16 km
Oslo Gardermoen	51 min	

Barnehager

Gjettumkollen barnehage (1-5 år... 99 barn	9 min	0.7 km
Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min	0.7 km
Helgerud Menighets barnehage (... 19 barn	13 min	1 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

 Valler videregående	6 min
 Gjettum skole	10 min
 Gnist Gjettum	19 min
 Friskis & Svettis	20 min

«Valler er familiedyll.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 85/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



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 2024



Tilstandsrapport



Rekkehus

Conrads vei 3 D, 1338 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 6, bnr. 239, snr. 4

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 20.12.2025

Oppdragsnr.: 22136-1638

Referansenummer: WP6380

Foretak: EK Takst AS

Takstingeniør: Thomas Espolin-Kahrs



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

EK Takst AS



Rapportansvarlig



Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793



BO 3D


EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger sentralt til, samtidig som den er beliggende i et barnevennlig og rolig område i Conradis vei 3. Det er gode parkeringsforhold i området, og boligen disponerer halvpart av felles garasje. Eiendommen har utvendig markterrasse og hage på én side, samt inngangsparti med gårdstun og ekstern bod på den andre siden.

Boligen strekker seg over to etasjer. Første etasje inneholder stue, kjøkken og toalettrom. Andre etasje består av tre soverom, trappegang og bad/vaskerom.

Hele boligen er innvendig renoverert og pusset opp av nåværende eier i 2024. I forbindelse med dette er det montert nytt kjøkken, toalettrom og bad. Boligen fremstår med gjennomgående god standard, lite slitasje og velholdte overflater

Rekkehus - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med pappshingel, og takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i trebindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Hovedinngang er utført med malt ytterdør med lyd- og brannklassifisering, med glasselement i midtpartiet. Hoveddøren har overbygg. Fra stue er det utgang til balkong via malt balkongdør med 3-lags isolerglass.

Boligen har sørvestvendt markterrasse med adkomst videre til hage. Levegg mot nabo er utført i tre med stående kledning. Markterrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke. Det er montert markise uten duk, samt utvendig vannkran og stikkontakt. Foran hovedinngang er det oppført en utvendig bod. Boden har stående kledning og skråtak tekket med papp, er uisolert og har betongdekke.

Parkering for én bil er tilgjengelig i fellesgarasje i rekke, delt med nabo.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I første etasje er det flislagt gulv i entré, kjøkken og toalettrom, samt 1-stavs parkett i stue. Veggene har slette, malte flater, og himlingene er utført med slette overflater.

I andre etasje er det parkett på gulv i alle rom, med unntak av bad som har flislagt gulv. Vegger har malte, slette flater, og himlingene er utført med slette overflater i samtlige rom. Badet har flislagte overflater.

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag og støpt dekke i første etasje.

Boligen har murt teglsteinspipe og peisovn i stue.

Boligen har lakkert tretrapp fra første til andre etasje, utstyrt med håndløper i treverk på én side.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp og renoverert i 2024. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer fra utførende foretak. Byggteknisk forskrift (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen. Veggene er belagt med fliser i format 60 × 60 cm, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med fliser i format 60 × 60 cm, med 5 × 5 cm

fliser i nedsenket dusjsone. Badet er utført med varmekabler. Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.

Rommet har skapinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebeholder. Over servant er det speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett. Dusjløsningen består av fastmontert dusjvegg/hjørne med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte, med tilluft via luftespalte i døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2024 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer med soft-close fra IKEA. Gulvet er flislagt med fliser i format 60 × 60 cm og er utført med varmekabler. Veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett malt og er utført med spotbelysning, samt belysning under overskap.

Benkeplaten er i laminat og har topplimt vask med ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det montert laminatplate som sprutbeskytter. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. For nærmere opplysninger om hvitevarer henvises det til tilstandsrapporten.

SPELROM

[Gå til side](#)

Fra entré er det adkomst til toalettrom. Toalettrommet ble etablert i 2024 og har flislagt gulv, slette, malte vegger og malt himling. Det er vegghengt toalett med innbyggingsstøtterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap på kjøkken og er funksjonstestet. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soillrør (hovedavløpsrør) i PVC.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via ventiler i yttervegger samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.

Det er installert varmtvannsbereder på 200 liter.

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entré, toalettrom og bad. Det er varmematte under parkett i første etasje. Videre har boligen peisovn i stue samt enkelte elektriske panelovner i andre etasje.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 32 A.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er montert og medfølger boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser og/eller fjell. Betongkonstruksjoner er fundamentert til antatt komprimerte masser, med støpt såle til grunn.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

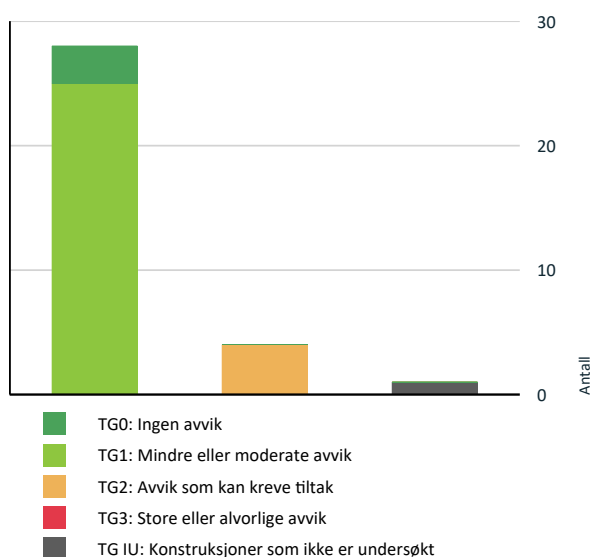
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1964

Standard

Rekkehus over to plan med hage. Boligen inneholder i første etasje entré/gang, toalettrom, kjøkken samt stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til markterrasse på ca. 15 kvm og videre adkomst til hage.

Det er lukket tretrapp opp til andre etasje, som består av tre soverom, trappegang og bad/vaskerom. Andre etasje har god takhøyde med skråtak. Boligen fremstår med god standard.

Vedlikehold

Boligen ble innvendig renoveret og pusset opp i 2024, og fremstår i meget god stand.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er utført med pappshingel. Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Asfalt takshingel er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2). Forventet levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er 30–60 år. Undertaket er over 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Det er foretatt stikkprøvekontroll med protimeter (pigger) for å avdekke eventuelle fuktindikasjoner i treverket.

Takkanstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon uten tilgjengelig dokumentasjon fra oppføringstidspunktet. Det er ett begrenset innsyn til undertaket fra loftskott, med adkomst via stige. Synlig undertak er kontrollert med protimeter uten at det er avdekket unormale forhold. Det er registrert enkelte fuktskjolder i takbjelker. Disse er kontrollert og vurdert å stamme fra tidligere forhold. Taket er ikke ytterligere vurdert, og TG settes i henhold til dette.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, montert i 2020. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med lyd- og brannklassifisering, utført med glasselement i midtparti, hoveddør har overbygg. Fra stue er det utgang til balkong via malt balkongdør med isolerglass. Balkongdøren har produksjonsdato 2020.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt markterasse med adkomst videre til hage. Levegg mot nabo er utført i tre med stående kledning. Markterrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke. Det er montert markise uten duk, samt utvendig vannkran og stikkontakt. Markterrassen har et areal på ca. 15 kvm.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Garasje

Parkering for én bil i fellesgarasje i rekke, delt med nabo. Garasjen har betongdekke, er uisolert og det er innlagt strøm. Garasjen har et samlet areal på ca. 26 kvm, hvor denne seksjonen disponerer ca. 13 kvm. Manuell garasjedør (dør med noe slittasje)

Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift til avhendingslova eller NS 3600, og er kun gitt en enkel beskrivelse.



TG 1 Bod

Foran hovedinngang er det oppført en utvendig bod. Boden har stående kledning og skråtak tekket med papp. Boden er uisolert og dekke er av betong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

I første etasje er det flislagt gulv på entre, kjøkken og toalettrom, og 1-stavs parkett i stue. Veggene har slette, malte flater, og himlingene er utført med slette overflater.

I andre etasje er det parkett på gulv i alle rom, med unntak av bad som har flislagt gulv. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er utført med slette overflater i samtlige rom. Badet har flislagte overflater.

Samtlige overflater i boligen er renoveret og oppusset i 2024.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag og støpt dekke i 1. etasje.

Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved denne kontrollformen. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke samtlige rom er kontrollert.

I 1. etasje er kjøkken og stue kontrollert:

Stue: Det ble målt ca. 3 mm avvik på 2 m, og totalt ca. 5 mm gjennom hele rommet.

Kjøkken: Det ble målt ca. 3 mm avvik på 2 m, og totalt ca. 4 mm gjennom hele rommet.

I 2. etasje er trappegang og soverom kontrollert:

Trappegang: Det ble målt ca. 8 mm avvik på 2 m, og totalt ca. 14 mm gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt ca. 9 mm avvik på 2 m, og totalt ca. 14 mm gjennom hele rommet.

Målte avvik ligger innenfor anbefalte toleranser, hvor kravet er maksimalt 10 mm avvik på 2 m og totalt 15 mm gjennom rommet.



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har murt teglsteinspipe og peisovn i stue. Peisovnen ble montert i 2024 av eier.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp fra første til andre etasje. Trappen er utstyrt med håndløper i treverk på én side, mens den andre siden har glassplate. Trappens utforming gjør det ikke hensiktsmessig med håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

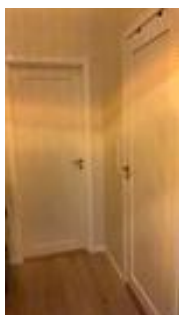
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Kott 2 etg.

I andre etasje er det adkomst via stige til et loftskott. Skottet har lav takhøyde og er plassert over bad. Loftskottet benyttes til lagringsplass, og det er plassert varmtvannstank i samme rom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp og renover i 2024. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer fra rørlegger, membran og elektriker. Flisearbeid er utført av dagens eier. Byggteknisk forskrift (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format 60 x 60 cm, og himlingen er malt. Det er montert dimbare LED-spotter som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bomlyder bak flisene.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 60 x 60 cm, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Badet er utført med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 41 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon datert 14.05.2024 på utførelse av sveisemembran er fremlagt.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skapinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servant er det speilskap med belysning. Det er veggmontert toalett. Dusjløsningen består av fastmontert dusjvegg/hjørne med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt fra 2024, og det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid. Én av veggene i dusjonen vender mot naboseksjon. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon, ferdigattest og konstruksjon mot naboseksjon er det ikke vurdert som nødvendig å utføre hulltaking.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Slike målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke målt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2024 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter og skuffer med soft-close fra IKEA. Gulvet er flislagt med fliser i format 60 x 60 cm og er utført med varmekabler.

Veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett malt og har spotbelysning, samt belysning under overskap som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert stekeovn fra Siemens
Integrert kaffemaskin fra Siemens
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA
Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat og har topplimt vask med ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det montert laminatplate som sprutbeskytter. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fra entré er det adkomst til toalettrom, toalettrom ble etablert i 2024. Toalettrommet har flislagt gulv, slette, malte vegger og malt himling. Det er vegghengt toalett med innbyggingssisterne (Geberitt med dreneringsett), samt rominnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Vannstoppesystem er etablert på toalett som vannsikring. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

For toalettrom stilles det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eventuelt mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør-system (Sanipex, dokumentasjon datert 29.05.2024). Stoppekran er lokalisert i fordelerskap på kjøkken og er funksjonstestet. Utekran ved markterasse, stoppekran for denne er ikke lokalisert.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i PVC. Innvendige avløpsrør er skiftet i 2024, og det er utført rørinspeksjon/spyl-ing i 2024 med dokumentasjon datert 08.04.2024.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Via loftsluke over soverom er det adkomst til et lite loft/kott. Kottet er plassert over taket på badet, og her er det installert en varmtvannsbereder på 200 liter. Vannstank er sikret gjennom vannstoppesystem.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1 TG 1 Oppvarming.

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler i entré, toalettrom og bad. Det er varmemåte under parkett i første etasje. Videre har boligen peisovn i stue samt enkelte elektriske panelovner i andre etasje.

1 TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Det elektriske anlegget ble skiftet i forbindelse med renoveringen i 2024. Det foreligger samsvarserklæring datert 28.05.2024 for utført arbeid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilbrenning eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales å ettermontere skapdør og beskyttelseslokk i skap.

Til orientering presiseres det at bygningssakkyndig ikke er elektriker og heller ikke har elektrofaglig kompetanse som gir grunnlag for å foreta utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	46	5		51	15
2.Etasje	45			45	
SUM	91	5			15
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, kjøkken, stue / spisestue, toalettrom	Bod	
2.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, trapperom		

Kommentar

Aralet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtetnisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Utvendig bod er oppmålt til 5,8 kvm og er avrundet til 6 kvm

Garasjen er oppmålt til ca. 26 kvm totalt, hvor denne seksjonen disponerer halvpart, tilsvarende ca. 13 kvm. Delt garasje i garasjerekke regnes ikke som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	91	5
Kommentar		
Rekkehus	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	6	239		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Conradis vei 3 D							
Hjemmelshaver Borkowska Paulina Justyna, Borkowski Radoslaw Rafal							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/Conradisvei Boligsameie	994571672	4	ABB1	Paulina Justyna Borkowska og Radoslaw Rafal Borkowski

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 4
Kommentar Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 236 724

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

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

Det er gjort en avsetning på utestående faktura til rørleggerarbeid ved nytt utevann.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fra boligen er det kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, kun 10 minutters gange bort til Bunnpris på Gjøttum. I tillegg gir boligfeltet i Conradis en enkel tilgang til stasjonsområdet i Sandvika med Kaffebrenneriet, dagligvare, vinmonopol og apotek. Det er også kort vei til sentrum med hyggelige handlegater, koselige kafeer og spisesteder, og Sandvika storsenter.

TOG OG BUSS

Fra boligen er det under 100 meter til busstoppet Valler skole hvor det går buss til Oslo bussterminal, Sandvika, Rykkinn, Bekkestua, Bærums Verk og Kolsås. Nærhet til Gjøttum T-bane (sone 1). I tillegg er det kun 1,5 km til Sandvika bussterminal med bussavganger til alle deler av Bærum og tettstedene rundt. Rett ovenfor ligger også Sandvika togstasjon, med flytog og jevnlig avganger i retning Oslo og Drammen, med rundt 15 minutters reisevei til Oslo S.

FJORDEN, MARKA OG TRENING

Det er fine turmuligheter i BI parken, eller du kan legge turen langs Engervannet eller opp i Løkkeåsen og Skytterdalen med flotte utsiktspunkter mot Oslofjorden. I Vestmarka og Bærumsmarka er det idylliske markavann, hytter og et flott nettverk av turstier og preparerte ski- og lysløyper. Det er 6 minutters kjøretid til Kirkerudbakken skisenter. Langs fjorden kan du følge kyststien eller gå langs stiene ute på Kalvøya. På varme sommerdager tar du elvepromenaden ut til det nye badeanlegget på Kadettangen, eller badevikene på Kalvøya utenfor.

SKOLE / BARNEHAGE

Evje barneskole ligger skjermet til kun 850 meter fra boligen. Det er også kun 800 meter til Gjøttum ungdomsskole for de litt eldre elevene. Valler videregående ligger rett over veien for boligen og tar deg bare et par minutter å gå bort. I Sandvika ligger Sandvika videregående fint til langs Sandvikselva. I tillegg er det flere ulike videregående skoler med ulike profiler ved idrettsparken på Rud. For de minste er det flere barnehager i dette området ned mot Sandvika, og i nærheten av sykehusområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra hovedveg er det adkomst via en trase med enkle trinn ned til hovedinngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det ble utført rørspyling i 2024.

Regulering

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse og vei, u-grad/BYA 20 % i ht. kommuneplanen.

Om tomten

Fellestomt / 6221 kvm, opparbeidet med gatetun, plen og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:

Felleskostnader fra 01.01.2026

Tot. utg. i kr.: 5 298

Felleskostnader: FELLESUTGIFTER 3 913

RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 852

AVDRAG LÅN 523

Tilleggsytelser: GARASJE 10

Beskrivelse av sameiet

Sameiets navn er Conradis vei boligsameie og består av 18 seksjoner.

Det er ikke tillatt å holde dyr uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Etablert avtale med rørlegger for nytt utevann i alle rekkene.

Gartner for vedlikehold av busker og trær

Nytt og oppgradert rekkverk ved gangveiene

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret arbeider med byggingen av ny barnehage på naboeiendommen. Det er uklart hvilke eventuelle kostnader dette kan påføre sameiet. Evt planer for vedlikehold må avventes inntil klagen på byggesaken er fastlagt.

Kommende 5-årsperiode:

I kommende periode vil det bli foretatt en vurdering av eventuell oppgradering av takene. Gartner tjenester vil benyttes også i årene fremover. Brannvern er en årlig vedlikeholdsoppgave, og det presiseres viktigheten av at også den enkelte eier følger opp brannsikkerhet i egen boenhet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441564			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarerklæring elektro			Gjennomgått		Nei
Kvitteringer kjøkken			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon membran			Gjennomgått		Nei
Rørlegger kvitteringer			Gjennomgått		Nei
Årsprotokoll fra styret			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev fra styret.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2025	
2	20.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulde feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen

rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonspåvisning av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borkowska, Paulina Justyna	9578-5999-4-3746837	2025-12-19 07:00:30
Borkowski, Radoslaw Rafal	9578-5999-4-2762179	2025-12-18 20:59:19



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. des. 2025

Oppdragsnummer
56-0409/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Conradis vei 3D, 1338 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Paulina Justyna Borkowska, Radoslaw Rafal Borkowski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441564
Forsikret i: protector forsikring asa

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oslo membrans as, sveisemembrann utført i mai 2024 ny rør anlegg i hele huset utført av asap rørservice as, april og mai 2024 snekker arbeid og flislegging utført av radeks boligoppussing borkowski/eier av huset, mars, april og mai 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oslo membrans as og asap rørservice as, ny sveisemembrann, ny slukk, utført i april og mai 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: oslo membrans as, asap rørservice as, radeks boligoppussing borkowski, jobben utført i april og mai 2024

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

Eventuell kommentar: utskifting av vinduer og balkong dør i 2020

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: expert gruppen as, ny el anlegg i hele huset, utført i april og mai 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: spylebil-utrykning&overtidstilleg, rensing fett fra avlop i hoved rør under kjøkken, utført april 2024

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: tett avløp med tilbakeslag august 2025, fikset av bærum rorleggervakt, spyling ble utført fra kjøkken avløp, fettoppsamling var ca 1,5m ned i avløpsrøret, alt ok etter tiltaket

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.

Ja

Beskriv: noen kakerlaker oppdaget i oktober 2024, hadde kontroll av spesialisten, han fikset det, insektene var borte, alt ok etter det

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: rapport fra skadedyr kontroll, 2025 rapport fra bærum rørleggervakt 2025

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

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: det bygges ny barnehage i nabolaget

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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: <https://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.

Oppdragsnummer: 56-0409/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Borkowski, Radoslaw Rafal

Dato

2025-12-18

Navn

Borkowska, Paulina Justyna

Dato

2025-12-19

Identifikasjon

 **bankID** Borkowski, Radoslaw Rafal

Identifikasjon

 **bankID** Borkowska, Paulina Justyna



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 09.12.25 Side 1 av 2

Conradisvei Boligsameie	Vår ref.:	11/4
CONRADIS VEI 3 D	Type:	Sameie
1338 SANDVIKA	Eiere:	Radoslaw Rafal Borkowski, Paulina Justyna Borkowska
Organisasjonsnr: 994 571 672	Seksjonsnr:	4

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 5 047**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 375
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 023
	AVDRAG LÅN	639
Tilleggsytelser:	GARASJE	10

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 298**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 913
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	852
	AVDRAG LÅN	523
Tilleggsytelser:	GARASJE	10

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	150 882	Gjeld siste årsoppg.: 156 597
Klient ajourf. lån:	2 715 889,50	Klient gj. s. årsoppg.: 2 818 762

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362059295, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 09.12.2025: 2 715 890

Andel av saldo: 150 883

Første termin/første avdrag: 30.07.2020 (siste termin 30.06.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Grethe Ekren
Adresse: Conradis vei 5 C
Postnr/-sted: 1338 SANDVIKA
E-post: conradisvei@outlook.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

Annen formue:	44 716	Gjeld:	156 597	Andre inntekter:	972
		Utgifter:	11 854		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 6/239 - seksjon:4

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utført: 09.12.25 Side 2 av 2

Conradisvei Boligsameie

Vår ref.: 11/4

CONRADIS VEI 3 D

Type: Sameie

1338 SANDVIKA

Eiere: Radoslaw Rafal Borkowski, Paulina Justyna Borkowska**Organisasjonsnr:** 994 571 672**9: Forsikring**

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3441564

VEDTEKTER
FOR
CONRADISVEI BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende sameiemøte 12.12.1989)
(Endret på sameiermøte 2. april 1992, 5. desember 1996, 29. april 1998,
19. april 1999, 16. april 2007, 10. mars 2014, 5.04.18, 11. mars 2019, 25.juni 2021 og 30.april 2024).

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 6 bnr. 239 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.12.1989 delt opp i 18 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte fra 15.1.1990, oppdelingsbegjæringen av 12.12.1989 og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

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

§ 2
Seksjon, rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer og felles bruksrett til felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3
Bruksrett til havearealer

Hver seksjonseier har bruksrett til utendørs haveareal. Omfanget av denne bruksrett er fastsatt i henhold til tegninger og grensemerker som regnes som en del av disse vedtekter.

Ovennevnte grenser kan ikke uten seksjonseierens samtykke forandres i vesentlig grad, og ikke i noe fall uten forutgående skriftlig varsel med en 3 måneders frist for å gjøre innsigelser gjeldende.

Det er ikke tillatt å gjøre vesentlige forandringer i terrenget uten styrets skriftlige godkjenning.

Bruksretten omfatter ikke adgang til å oppføre bygninger, utvidelse av egen seksjon, oppsetting av gjerder eller andre innretninger. Dog kan gjerder eller andre innretninger oppføres etter enstemmig godkjenning av styret.

Hver seksjonseier har rett til å sette opp redskapsbod på sameiets fellesareal. Størrelse, utseende og plassering av bodene skal defineres av styret.

§ 4 Garasjeanlegg

I henhold til sameiets protokoll står seks navngitte personer notert som eiere av garasjene på sameiets tomt.

For leie av grunnen betales kr. 10,- pr. måned til sameiet. Leien kan, hvert 10. år, reguleres hvis prisnivået er endret. Garasjeeieren kan ikke sies opp så lenge denne leie betales til fastsatt tid (innen den 10. i måneden) og forøvrig oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet med henhold til ordensforskrifter og regler for vedlikehold som måtte bli fastsatt. Garasjen kan ikke fremleies til andre uten sameiets samtykke.

Ved salg av garasjen har sameiet forkjøpsrett for seg eller for de øvrige medlemmer av sameiet eller A/L Solberg Borettslag II. Enhver overdragelse skal for å være gyldig, godkjennes av sameiets styre.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse av garasjen i forbindelse med overdragelse av seksjonen/andelen.

Ved salg av garasjene, skal salgssummen fastsettes med bindende virkning av offentlig godkjent takstmann oppnevnt av selger og kjøper i fellesskap. Ved manglende enighet utpekes takstmann av forretningsfører.

Forannevnte regler er fastsatt med utgangspunkt i "Bevis for kjøp av garasje" A/L Solberg Borettslag I av 1. september 1967. Dog er disse omskrevet for å tilpasse sameiet og dagens situasjon.

§ 5 Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 6 Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 7

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

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

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

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

§ 8

Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 9

Forandringer i boligen, antenne m.v.

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

Ved montering av markise må fargevalget legges frem for sameiets styre.

§ 10

Fellesutgifter/Fellesinntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Kostnadsbidragets størrelse fastsettes av styret og fordeles i samsvar med sameiebrøken.

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

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

§ 11

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 12

Utleie

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

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

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

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Årsmøtet sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.

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

Årsmøte ledes av styrets leder, med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15

Årsmøtets myndighet

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

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

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

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

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt eier eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

§ 16 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med inntil like mange varamedlemmer. Funksjonstiden er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

§17 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

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

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

§ 18 Legalplant og pantesikkerhet overfor sameiet

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett.

Seksjonseieren forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.02.2000, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.02.1990.

§ 17 Tvister

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

§ 18 Vedtektsendring

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

§ 19
Oppøsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

CONRADISVEI BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

INNLEDNING

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med husordensreglene sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at husordensreglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
2. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser, inntil det blir formelt vedtatt av årsmøtet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3. Avfall pakkes forsvarlig inn og legges i container/søppelkasser. Alt annet avfall, møbler, bygningsrester, kartonger o.l., må beboerne selv besørge fjernet, og slike ting må ikke henges i eller ved siden av container, eller i fellesrom.
4. Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Ved å holde orden rundt sandkassene, lekeplass, samt de øvrige fellesarealene, vil alle være med å bevare trivselen.
5. Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område.

BRUK AV BOLIGEN

6. Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre.
Det skal være nattero i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Snekring, hamring, boring og annet støyende arbeide kan kun skje mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager, mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager og mellom kl. 13.00 og kl. 18.00 på søndager/helligdager.
7. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
8. **Seksjonseier** er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.
9. Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde dyr uten etter godkjenning fra styret.

UTVENDIGE AREALER

10. a) Hver seksjonseier plikter å holde egne bruksberettigede arealer vedlike, hva gjelder

beplantning, innretninger e.l.

Beplantning skal kun skje innenfor oppmerket areal. Hekk mot nabo kan ikke være høyere enn ca. 1,30 meter. For øvrig må utearealet ikke benyttes på en måte som vil være til urimelig sjenanse for naboene.

- b) Avfall, skrot e.l. skal ikke oppbevares på noe av arealene, se pkt. 3.
- c) Inngangsparti og gangveier skal holdes fritt for snø og is, samt strøs med sand eller grus om vinteren. Grus og sand skal fjernes om våren. Hver seksjonseier plikter å utføre dette arbeid frem til inngangspartiet til neste seksjon eller hovedvei. Øvrige arealer fordeles på skiftordning av styret.
- d) Ved manglende orden og eller vedlikehold, kan styret la dette utføres for den enkelte seksjonseiers regning og risiko etter at vedkomende, til tross for skriftlig varsel, etter 3 måneder ikke retter seg etter disse regler.
- e) Flaggstenger, skilter, markiser o.l., kan bare settes opp etter at styret har gitt tillatelse.
- f) Seksjonseier har 1 måned til å gjennomføre pålagte orden og vedlikeholdsarbeider.

GARASJER

- 11. a) Garasjene skal kun brukes til oppbevaring av motorkjøretøyet og utstyr m.m. som er tilknyttet denne bruk.
- b) Hver garasje-eier plikter å holde garasjen forsvarlig vedlike ved maling, utskifting av panel, vinduer m.m. Garasje-eier plikter videre å holde garasjene fullverdiforsikret.
- c) Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige forandringer uten styrets skriftlige samtykke.
- d) Hver garasje-eier plikter å holde innkjøring fri for is og snø, samt foreta stroing med sand eller grus.

Sand og grus skal fjernes hver vår.

- e) Ved manglende vedlikehold kan styret la dette utføres for garasje-eiers regning og risiko, etter skriftlig advarsel, hvor eier er gitt minst 3 måneders varsel med å la dette utføres.

Driftsansvarlig for garasjene skal hvert år utpekes av garasje-eierne i fellesskap, og straks meddeles styret i sameiet.

ENDRINGER

- 12. Ovennevnte regler kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.

Conradisvei Boligsameie

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. It is positioned in the upper right area of the slide, overlapping a light green geometric shape.

ABBL

A large graphic element featuring a dark green triangle on the left and a light green triangle on the right, meeting at a point. A pixelated city skyline is visible in the background, partially obscured by the triangles.

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Conradisvei Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Conradisvei Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ordinært årsmøte i Conradisvei Boligsameie

Frist for avstemming: Fredag 07.03.2025 kl. 21:00

Sted: Digitalt på <https://abbl.bbl.no/minside>

Den digitale generalforsamlingen er delt inn i to perioder:

1. **Høringsperioden (Fra 4. mars kl. 09:00 til 5. mars - kl. 15:00)**
Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.
2. **Avstemmingsperioden (7. mars kl. 09:00 til 7. mars kl. 21:00)**
Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Digital ordinær generalforsamling via Min Side: <https://abbl.bbl.no/minside>

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Eline Garshol

1.2 Valg av protokollfører

Eline Garshol

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Registreres digitalt.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Grethe Ekren

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Grethe Ekren
Styremedlem, Lone Høgli
Styremedlem, Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy
Varamedlem, Eirik Skaar
Varamedlem, Tohid Moradi Khanshan

6.1 Valg av styreleder

Grethe Ekren tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Grethe Ekren velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Eirik Skaar stiller som styremedlem for 2 år.

Lone Høgli tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Eirik Skaar velges for 2 år.

Lone Høgli velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Paul Kiese stiller som varamedlem for 1 år.

Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy stiller som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Paul Kiese velges som varamedlem for 1 år.

Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy velges som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som representanter til ABBLs generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
Conradisvei Boligsameie
Styret

Conradisvei Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Grethe Ekren, Conradis vei 5 C
Styremedlem, Lone Høgli, Conradisvei 3 A
Styremedlem, Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy, Conradis vei 5 E
Varamedlem, Eirik Skaar, Conradis vei 5 E
Varamedlem, Tohid Moradi Khanshan, Hvalstadveien 30

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 18 seksjoner. Selskapets navn er Conradisvei Boligsameie med org.nr.: 994571672 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441564

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 236 724

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

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

Det er gjort en avsetning på utestående faktura til rørleggerarbeid ved nytt utevann.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 møter gjennom 2024 med mange aktiviteter imellom møtene. .

En vesentlig del av arbeidet som fortsatt pågår, er klagesak ang bygging av ny barnehage på nabotomten. Styret arbeider også med en gjennomgang av vedtektene. (Nye vedtekter må vedtas på et kommende årsmøte.)

I tillegg har vi arbeidet med:

- Rørleggearbeid for nytt utevann for hele sameiet.
- Gartner for vedlikehold av busker og planter på sameiets eiendom.
- Etablert og oppgradert rekkverk langs gangveiene fra Conradisvei.
- Arrangert gjennomgang av brannvern i alle leilighetene
- Pågående arbeid for føringer og retningslinjer for bruk av varmepumper.
- Fått opphevet krav i Kartverket ang til signering og godkjenning av skjøte fra styret ved eiendomsoverdragelse

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Etablert avtale med rørlegger for nytt utevann i alle rekkene.

Gartner for vedlikehold av busker og trær

Nytt og oppgradert rekkverk ved gangveiene

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Styret arbeider med byggingen av ny barnehage på naboeiendommen. Det er uklart hvilke eventuelle kostnader dette kan påføre sameiet. Evt planer for vedlikehold må avventes inntil klagen på byggesaken er fastlagt.

Kommende 5-års periode

Det må vurderes en oppgradering av takene. Kommende styrer må vurdere tid og evt budsjett

Styret i Conradisvei Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Conradisvei Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 084 746	1 042 092	1 090 000	0
Annen driftsinntekt	2	590	600	600	0
Sum inntekter		1 085 336	1 042 692	1 090 600	0
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	34 300	0
Kostnad lokaler	4	262 913	259 478	267 800	0
Reparasjon og vedlikehold	5	108 786	47 140	200 000	0
Annen driftskostnad	6	246 801	227 916	241 000	0
Sum kostnader		652 729	568 764	743 100	0
Resultat før finansielle poster		432 607	473 928	347 500	0
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	17 476	10 627	7 000	0
Finanskostnad	8	213 359	195 073	221 000	0
Sum finansielle poster		-195 883	-184 446	-214 000	0
Årsresultat		236 724	289 482	133 500	0

Balanse Conradisvei Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	9	0	70 250
Sum fordringer		0	70 250
Bankinnskudd, kasse o.l	10	815 059	646 550
Sum omløpsmidler		815 059	716 800
Sum eiendeler		815 359	717 100

Balanse Conradisvei Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-2 031 826	-2 268 550
Sum egenkapital		-2 031 826	-2 268 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 13	2 818 763	2 957 551
Sum langsiktig gjeld		2 818 763	2 957 551
Kortsiktig gjeld			
Forskudd innbetalinger		10 188	9 604
Annen kortsiktig gjeld	14	18 234	18 496
Sum kortsiktig gjeld		28 422	28 100
Sum gjeld		2 847 185	2 985 650
Sum egenkapital og gjeld		815 359	717 100

Conradisvei Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Grethe Ekren
Styreleder

Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy
Styremedlem

Lone Høgli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	727 416	688 068	731 000	0
Avdrag ordinære lån	137 385	187 920	138 000	0
Renter ordinære lån	219 945	166 104	221 000	0
Sum	1 084 746	1 042 092	1 090 000	0

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	590	600	600	0
Sum	590	600	600	0

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 300	0
Sum	34 230	34 230	34 300	0

Sameiet har ingen ansatte

Noter Conradisvei Boligsameie

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	0	2 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	229 882	203 608	231 700	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	33 031	50 245	24 100	0
Sommer- og vinterkostnader	0	5 625	10 000	0
Sum	262 913	259 478	267 800	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	81 973	21 380	200 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 813	25 760	0	0
Sum	108 786	47 140	200 000	0

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	75 452	72 010	75 000	0
Honorar for juridisk bistand	8 250	0	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	1 700	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	1 409	1 206	2 000	0
Elektroniske fellesavtaler	118 584	107 380	119 000	0
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	0
Forsikringspremie	39 706	45 620	40 000	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 500	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	1 000	0
Sum	246 801	227 916	241 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	144	77	0	0
Renter plasseringskonto	17 332	6 172	7 000	0
Finansinntekt	0	4 378	0	0
Sum	17 476	10 627	7 000	0

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	213 359	195 073	221 000	0
Sum	213 359	195 073	221 000	0

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Noter Conradisvei Boligsameie

Regnskap 2024-12

Regnskap 2023-12

Note 9 - Andre fordringer

Periodisering kostnader	0	70 250
Sum	0	70 250
Kortsiktige fordringer		

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	289 303	437 866
Sparekonto Boligbanken	525 756	208 684
Sum	815 059	646 550

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 268 550	-2 558 032
Fra årets resultat	236 724	289 482
Sum annen egenkapital	-2 031 826	-2 268 550
Sum egenkapital	-2 031 826	-2 268 550

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	0	44 030
Gjeldsbrevlån	2 818 763	2 913 521
Sum	2 818 763	2 957 551

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	Handelsbanken
Formål:	Nye vinduer - rehab fasade - refinans.	Vannledning / refinansiering
Lånenummer:	16362059295	94907030932
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014
Rentesats:	7.40 %	7.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040	06.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	730 000
Lånesaldo 01.01:	2 913 521	44 030
Avdrag i perioden:	94 758	44 030
Lånesaldo 31.12:	2 818 763	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 223 976	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362059295	18	156 598	2 818 764

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	18 234	18 496
Sum	18 234	18 496

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	688 701	572 661
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	236 724	289 482
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-138 788	-173 442
Årets endring disponible midler	97 936	116 040
Disponible midler UB	786 637	688 701

Resultat og balanse med noter for Conradisvei Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Conradisvei Boligsameie

Styreleder	Grethe Ekren (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Lone Høgli (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy (sign.)	18.02.2025



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Conradisvei Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

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

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

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

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

KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-21 08:53:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0222U-3CF7D-JZZVF-TX4XI-XEVWF-JN6DE

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Conradisvei Boligsameie tirsdag 04.03.2025 kl. 18:00 - Digitalt via min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Eline Garshol v/ ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eline Garshol v/ ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Til stede var 4 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Eline Garshol. Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Grethe Ekren

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:

Styret får kr 60.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg**6.1 Valg av styreleder**

Grethe Ekren tar gjenvalg.

Vedtak:

Grethe Ekren valgt som styreleder for 2 år. På valg i 2027.

6.2 Valg av styremedlemmer

Eirik Skaar stiller som styremedlem for 2 år.

Lone Høgli tar gjenvalg.

Vedtak:

Eirik Skaar valgt for 2 år. På valg i 2027

Lone Høgli valgt for 2 år. På valg i 2027

6.3 Valg av varamedlemmer

Paul Kiese stiller som varamedlem for 1 år.

Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Paul Kiese valgt som varamedlem for 1 år. På valg i 2026.

Birgitte Gustava Røthe Bjørnøy valgt som varamedlem for 1 år. På valg i 2026.

6.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**Vedtak:**

Styreleder velges som representanter til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Conradsvei Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Eline Garshol (sign.)
Grethe Ekren (sign.)

10.03.2025
10.03.2025

A/L Solberg Borettslag I
Postboks 9

1341 BEKKESTUA

Siv.ing. Roar Kjeldsen
Østlandske Ing. og Entrepr.
Conradis vei 7 C

1300 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Jnr. 490-84
" 491-84
" 492-84

Adresse CONRADIS VEI 3

Gnr: 6 Bnr: 239 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.8.84

Arbeidets art: FASADEENDRING AV REKKEHUS

Byggherre: A/L Solberg Borettslag I

Anmelder: A/L Bærum Boligbyggelag

Ansvarshavende: Siv.ing. Roar Kjeldsen

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

Sandvika, 22.8.1984
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

23.8.1965.

FERDIGATTEST

Barum kommune

Gnr. 6, bnr. 82, tomt nr. 1.

491-62.

Nybygg.

19. august 1965.

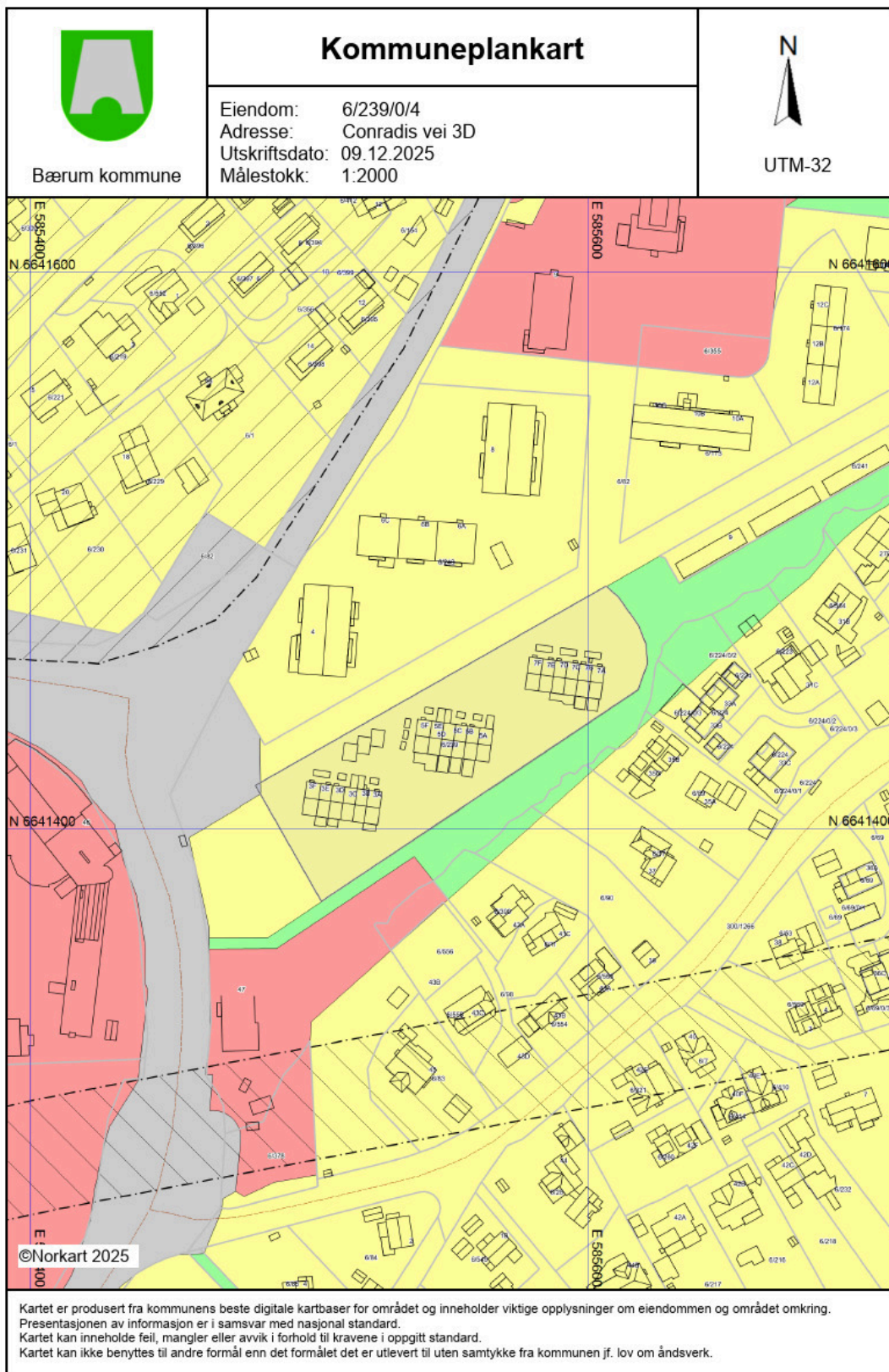
Røkkehus.

A/L Solberg Borettslag.

A/S Selvaagbygg.

Herr John Mejlender f. Larsen, Holmenveien 19, Vinderen, Oslo

Torstein Olsen
a.f.



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Naturområde - eksisterende
	Turdrag - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -



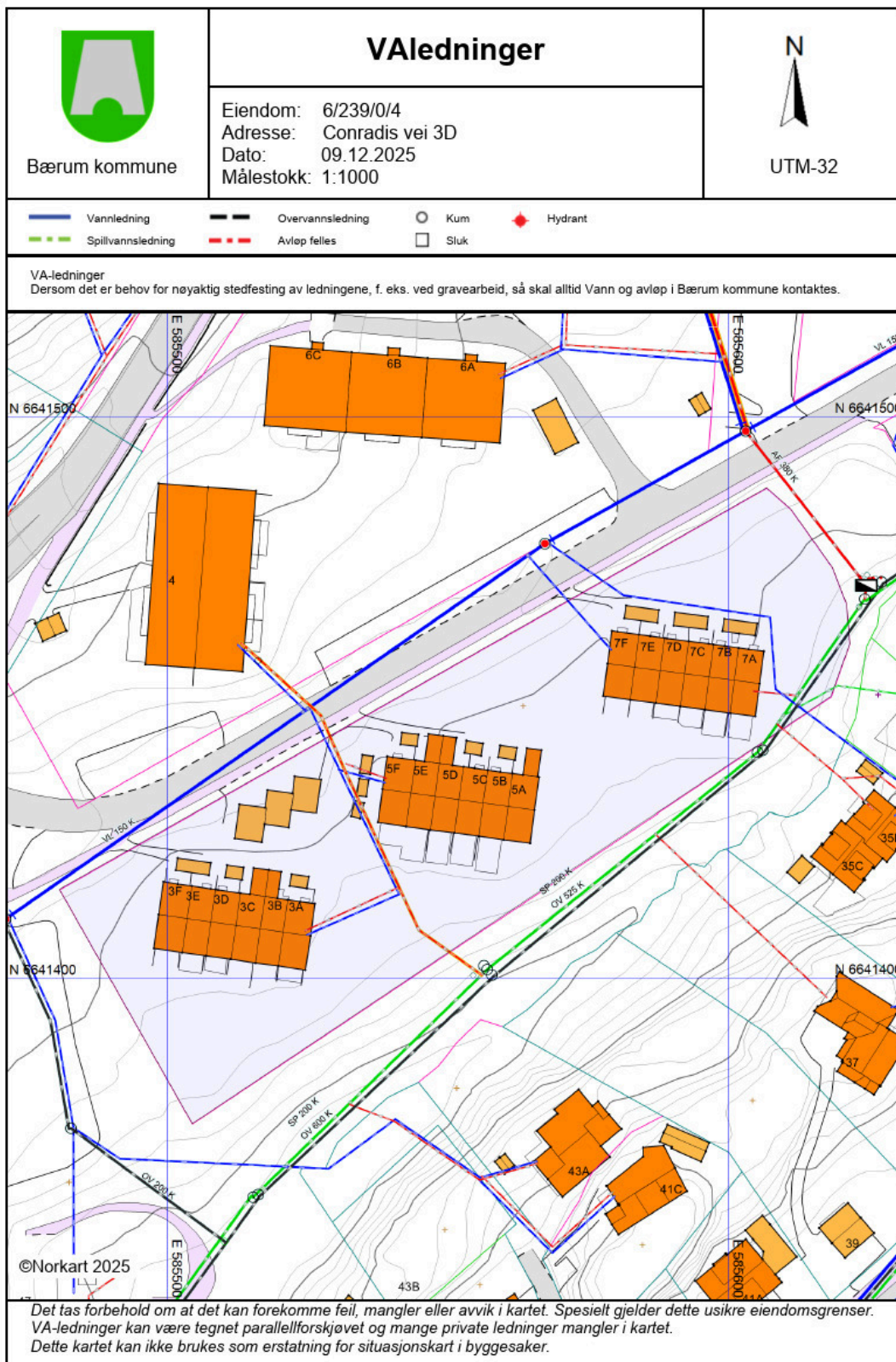
Tegnforklaring

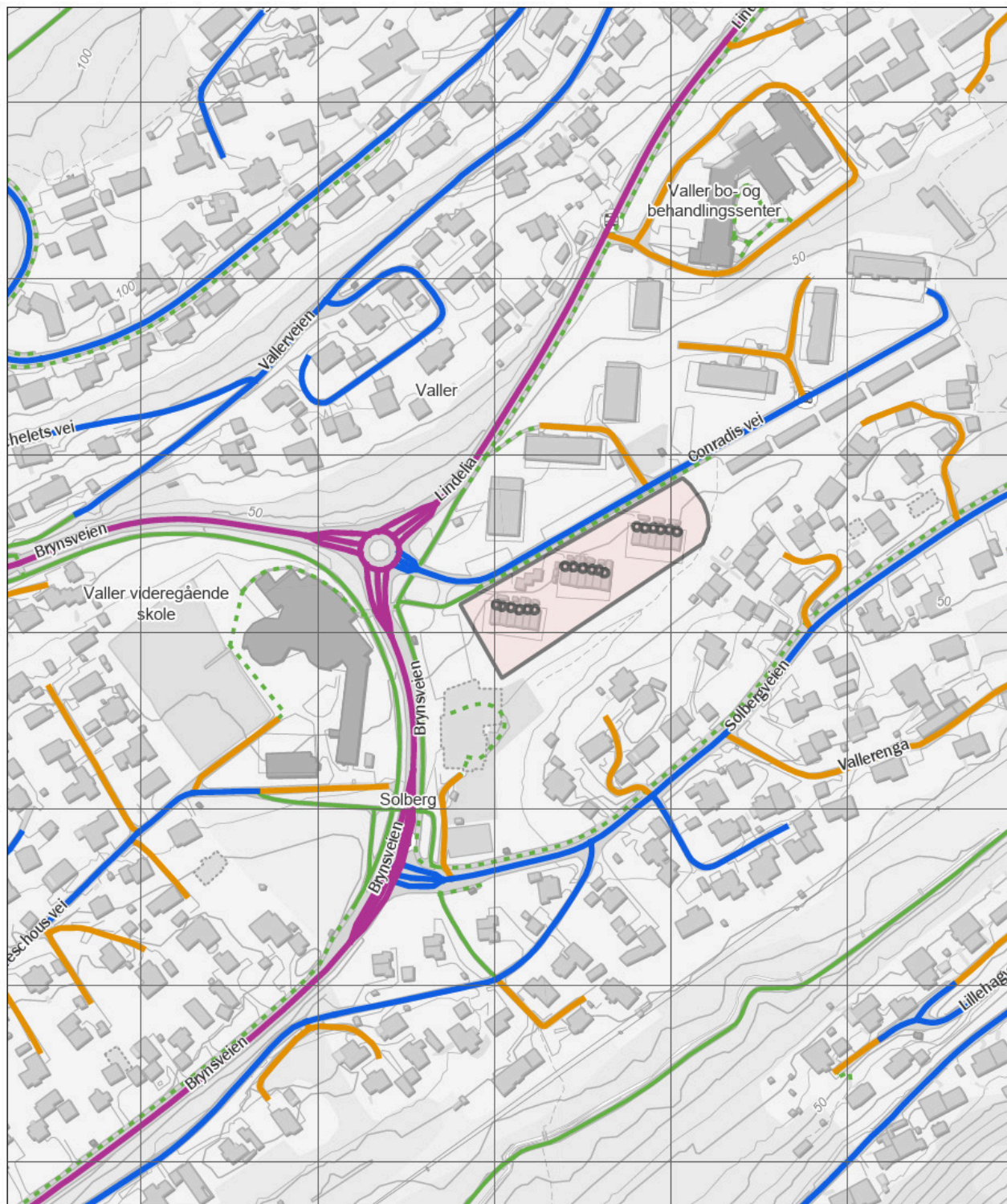
Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Seksjon
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,	
	Turveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	
	Bevaring av bygninger
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	
	Felles avkjørsel
	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198	
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL	
	Barnehage
	Energianlegg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Veg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, grøntareal
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1	
	Turveg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12	
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
	Angitt hensynsoner - Hensyn grønnstruktur
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitt hensynsgrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift kotehøyde



Tegnforklaring





Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 6/239		
Utskriftsdato	09.12.2025	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 - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Conradis vei 3D, 1338 SANDVIKA								

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&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 6 218 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1961027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1961027)
----	---

Navn	VALLER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8746/1961027.pdf
Delarealer	Delareal 6 221 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Conradis vei 3D, 1338 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	86 210,99 kr
Feiing	3 581,97 kr
Renovasjon	70 456,86 kr
Vann	69 631,94 kr
Sum	229 881,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	18 stk	4845.44	1/3	0 %	29 072,63 kr
8D - Ekstra tømning pr. 2-hjulsbeholder	25%	1 stk	1047.49	1/1	0 %	1 047,49 kr
Vann etter areal	15%	592 m2	41.64	1/1	0 %	24 651,77 kr
Avløp etter areal	15%	592 m2	48.67	1/1	0 %	28 811,46 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	4 stk	129.00	1/1	0 %	516,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	6 stk	263.00	1/1	0 %	1 578,00 kr
					Sum	85 677,35 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 09.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Conradis vei 3D, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	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 UMLEVERING 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: 09.12.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Conradis vei 3D, 1338 SANDVIKA								

Avtale 90910032 (Avgiftsadresse: Conradis Vei 3 D)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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 6, Bruksnr 239, Seksjonsnr 4	Kommune: 3201 Bærum	
Adresse:				
Veiadresse:		Conradis vei 3 D, gatenr 1625	Grunnkrets: 1407 Sandvika-Valler 07	
(fra bruksenhet)		1338 Sandvika	Valgkrets: 11 Sandvika	
Oppdatert:		01.01.2024	Kirkesogn: 1060501 Helgerud	
			Tettsted: 801 Oslo	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.03.1990	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/18
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 221,7 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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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	3201/6/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/6/239/0/1	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/2	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/3	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/4	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/5	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/6	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/7	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/8	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/9	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/10	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/11	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/12	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/13	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/14	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/15	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/16	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/17	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/6/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/6/239/0/1	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/2	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/3	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/4	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/5	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/6	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/7	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/8	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/9	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/10	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/11	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/12	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/13	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/14	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/15	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/16	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/17	0,0
			Mottaker	3201/6/239/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.03.1990	Avgiver	3201/6/239	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/6/239/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Conradis vei 3 D	Bolig	101,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	101,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	101,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1964
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16152889			Antall etasjer:	2

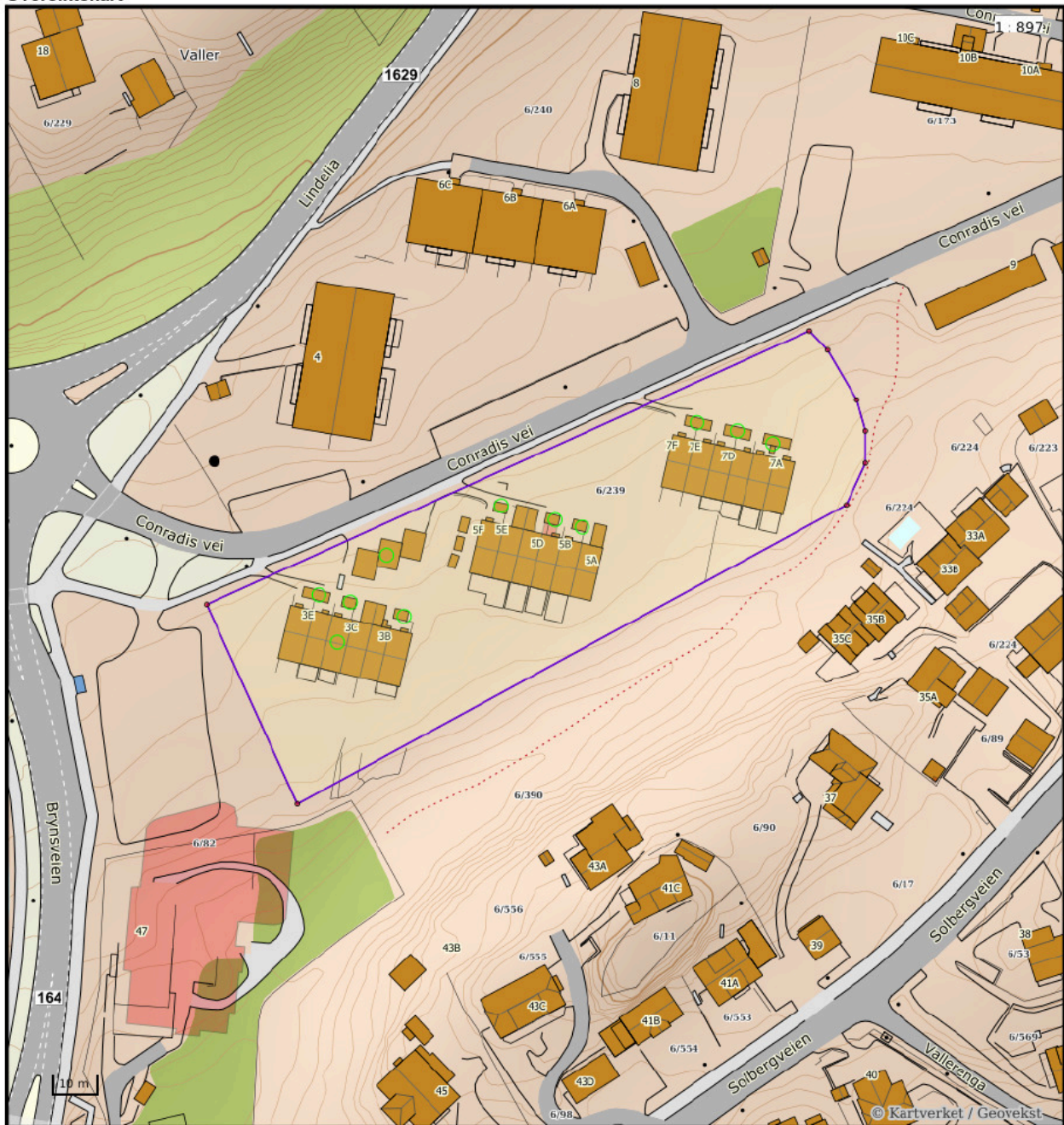
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		55,0		55,0				
H02			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

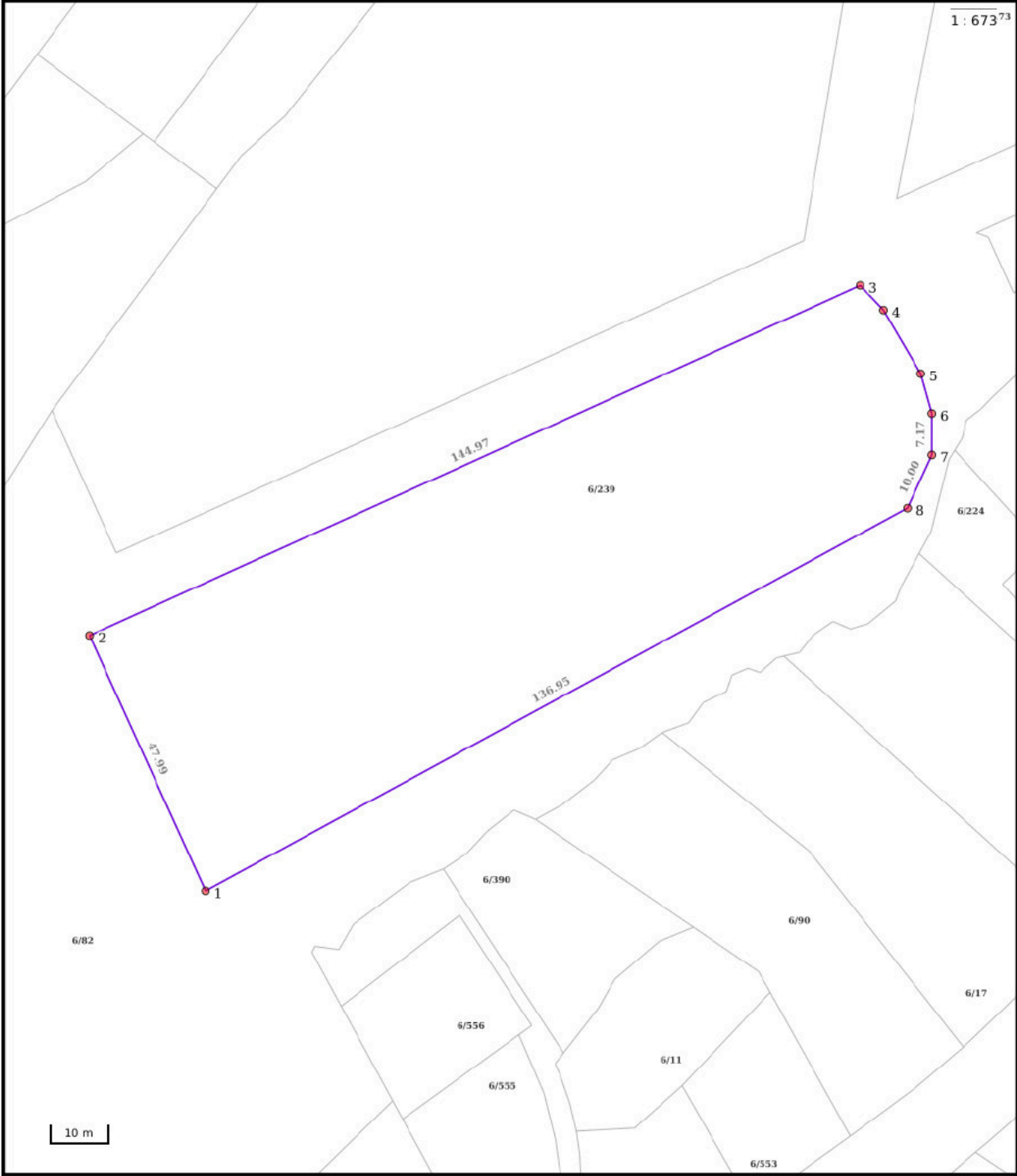
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Areal og koordinater

Areal: 6 221,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 373,95	585 504,38	47,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 415,69	585 480,69	144,97m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 487,26	585 606,76	5,76m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 483,44	585 611,07	12,65m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 473,15	585 618,43	7,01m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 466,62	585 620,97	7,17m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 459,48	585 621,61	10,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 450,07	585 618,23	136,95m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

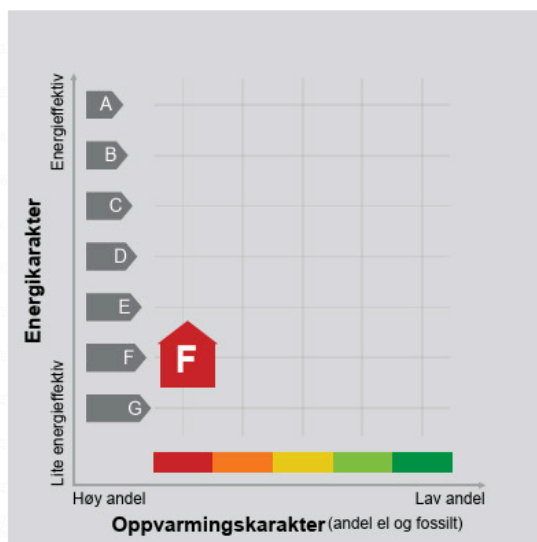
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Conradis vei 3D
Postnummer	1338
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16152889
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c42fde37-b33c-487c-8271-10d0bdf45cd1
Dato	06.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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: Reduser 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Conradis vei 3D
Postnummer: 1338
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 06.02.2024 10:20:59
Energimerkenummer: c42fde37-b33c-487c-8271-10d0bdf45cd1

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 239
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16152889

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

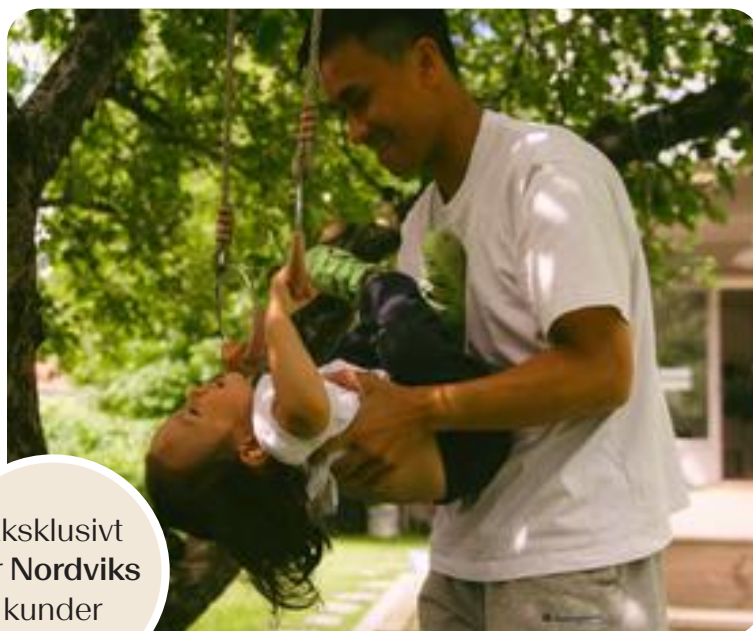
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563



Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienn 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.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Conradis vei 3D 1338 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 6, bnr 239, snr 4 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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 besøkt 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: _____

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



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

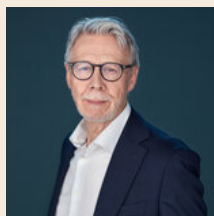
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Guttorm B. Olsen

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
g.olsen@nordvikbolig.no
918 98 488