

Nadderudveien 115C



Velkommen til

Nadderudveien 115C



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

Østerås/Lijordet

Prisantydning	10 200 000,-
Omkostninger	256 350,-
Totalpris	10 456 350,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	151 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1958
Ansvarlig megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no
Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekkert og moderne rekkehus over tre plan, beliggende i et veletablert og meget barnevennlig nabolag. Boligen ble betydelig oppgradert i 2021/2022 og fremstår som gjennomført, stilren og svært innbydende med lyse overflater, tidløse materialvalg og et helhetlig uttrykk. Den smarte planløsningen gir 3 soverom, 2 flotte bad, naturlig flyt mellom etasjene og godt med plass til både familieliv og sosiale sammenkomster. Boligen varmes opp med bergvarme, som gir lavere felleskostnader og energieffektiv oppvarming.

- Ute finner du flere solrike og skjermede uteplasser som kan nytes gjennom store deler av dagen. Her har du gode parkeringsmuligheter rett ved inngangsdøren, egen lader, samt garasje med lagringsplass. Det er kun 2 min til T-bane, skoler, barnehager og dagligvarebutikk.

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	151 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Hus
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

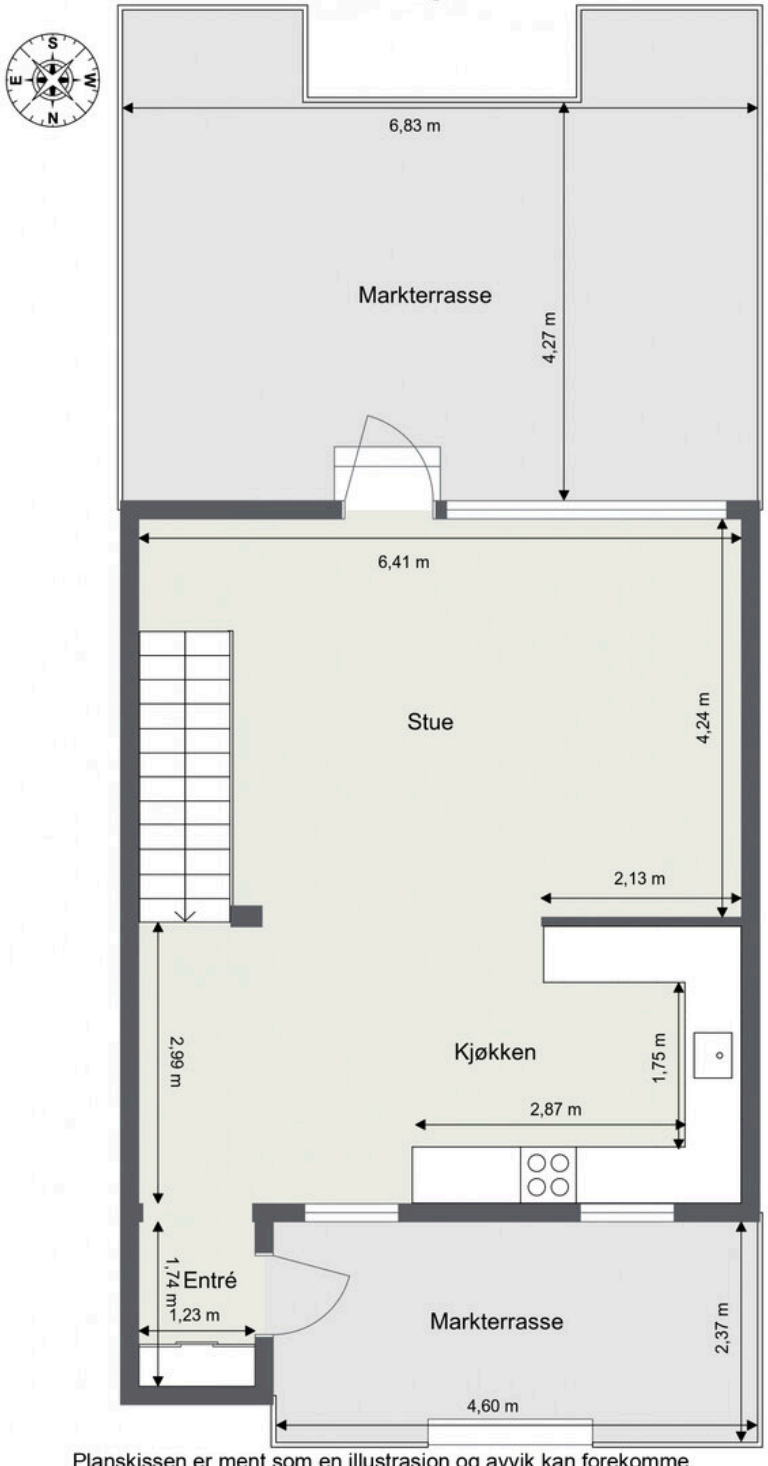
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Nadderudveien 115 C

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Forklaring av bilde/rommet










FCC
BBQ

Nadderudveien 115 C

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.


360



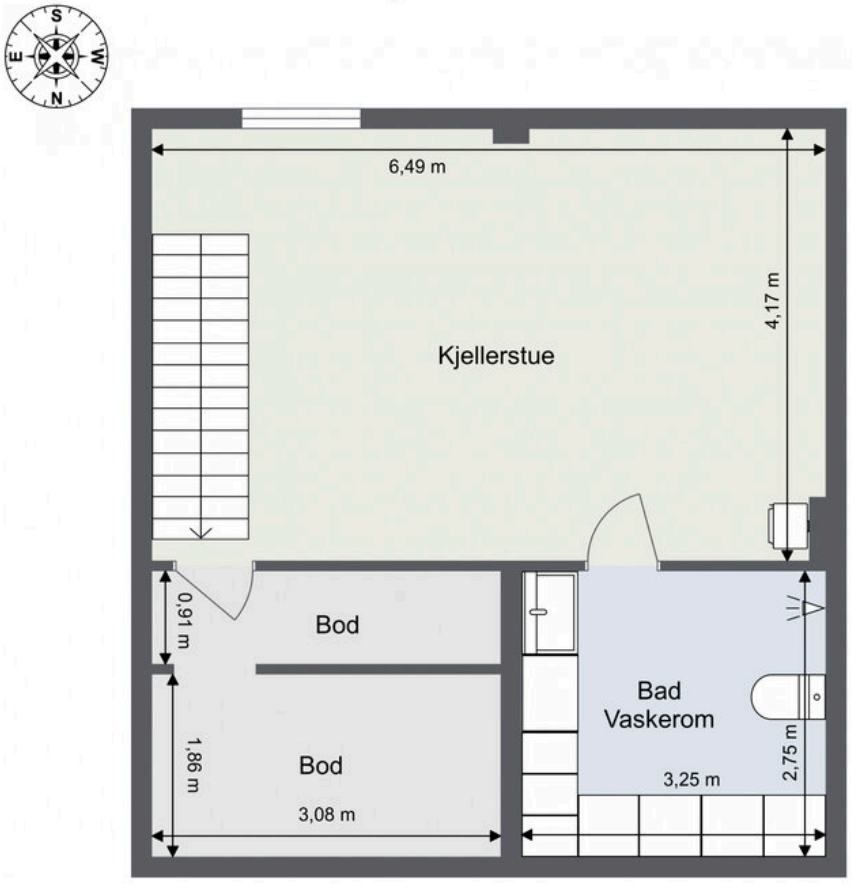






Nadderudveien 115 C

Kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.


GALERIE D'ART









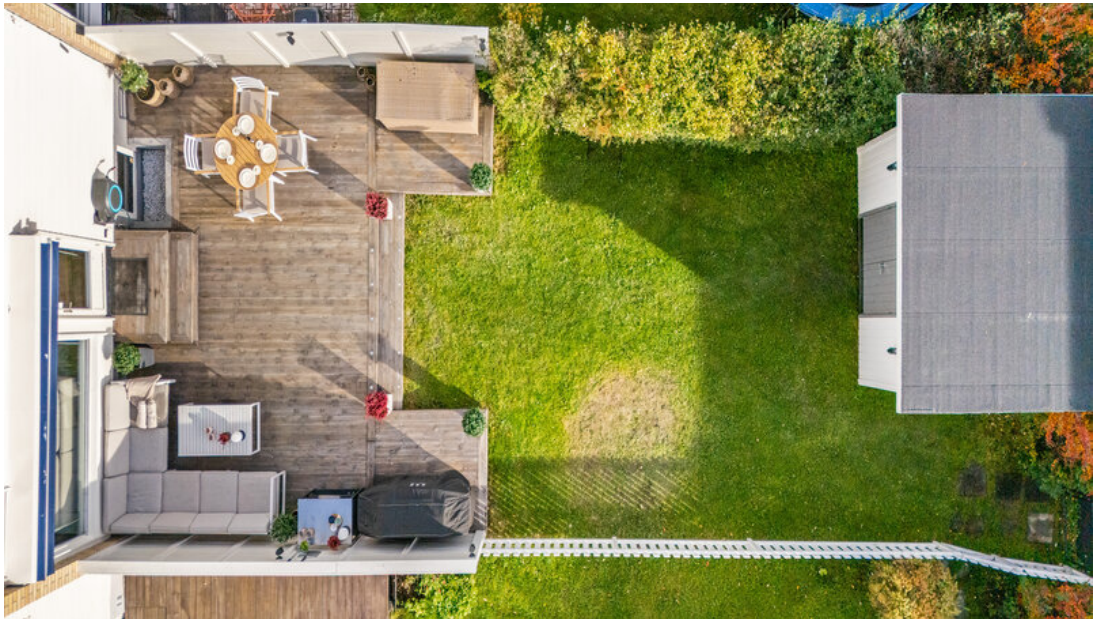
















Informasjon

Nadderudveien 115C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0346/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35, bnr 27 / Gnr 35, bnr 10 (ideell andel 1/30) i Bærum kommune

Selgere
Fridthjof Selmer Jørgensen
Anniken Bjørndalen Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
10 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
255 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
256 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
271 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

10 456 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 471 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Hus
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Solforhold

Ifølge selger er det sol fra morgenen og frem til ca. kl. 19-20 i sommersesongen.

Innhold

Rekkehus over tre etasjer, bestående av kjeller, første og andre etasje, og inneholder:

1. Etasje: Entré, kjøkken, stue og utgang til markterrasse med hage.

2. Etasje: 3 soverom og bad.

Kjelleretasje: Kjellerstue, bad og bod/teknisk rom.

Standard

Boligen gjennomgikk en omfattende totalrenovering i perioden 2021-2022. Det ble gjort betydelige oppgraderinger av både kjøkken, bad, overflater og tekniske løsninger. Resultatet er en moderne og innbydende bolig som fremstår gjennomført og klar til innflytting.

_____

Boligen rom for rom:

-1. Etasje-

Entré:
Flislagt entré med praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til både yttertøy, sko og og andre ting man ønsker å ha lett tilgjengelig til daglig bruk.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en stor markterrasse med flotte solforhold - et perfekt sted for lek, grilling og sosiale sammenkomster. Uteområdet byr også på en velstelt og innbydende hage med god plass til både utemøbler, blomster og aktiviteter. Hagen omkranser boligen med en grønn og fredelig ramme, og skaper et uteområde som hele familien kan ha glede av gjennom hele året.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2022 og fremstår som et elegant og funksjonelt rom med gode løsninger og tidløst uttrykk.

De mørke, matte frontene gir et eksklusivt preg, mens den lyse benkeplaten og den hvite flisveggen i fiskebeinsmønster skaper en flott kontrast og gir et luftig inntrykk. Kjøkkenet har moderne innredning med gode oppbevaringsløsninger og praktisk utforming. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, platetopp med ventilator i sort utførelse og stilren sort armatur.

-2. Etasje-

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig med god garderobeplass i innebygd løsning. Det er godt med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.

Soverom 2 og 3:
Soverom 2 og 3 har begge god størrelse og innebygd garderobeløsning som gir praktisk og ryddig oppbevaring. Det er god plass til møbler som seng, nattbord, skrivepult og annet tilhørende møblement. Rommene er lyse og passer godt som barnerom eller gjesterom.

Bad I:
Lyst og stilrent baderom fra 2021, med fliser på både gulv og vegger. Innredningen består av vegghengt servantmøbel med god oppbevaringsplass, stort speil og separat høyskap. Frittstående badekar gir rommet et elegant preg. Det er varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

-Kjelleretasje-

Kjellerstue:
Hyggelig og romslig kjellerstue som passer perfekt for barna og ungdommen i familien.

Et trivelig oppholdsrom hvor man kan trekke seg tilbake for ro, lek eller hyggelige kvelder med venner. Rommet gir en egen sone i boligen som innbyr til avslapning og fungerer godt som TV-stue, spillrom eller et rolig sted for hygge og samvær.

Bad II:
Bad fra 2022 med delikate overflater og store fliser på både gulv og vegger. Rommet har dusjhjørne med glassvegg og svart armatur, vegghengt toalett og gode oppbevaringsløsninger. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmekabler i gulvet.

Bod og teknisk rom:
Kjelleretasjen har bod og teknisk rom med god plass til oppbevaring. Her er det praktiske løsninger for lagring av sesongutstyr, samt plass til tekniske installasjoner og varmtvannsbereder.

_____
Tekniske installasjoner:

Parkering

Eiendommen disponerer fem private biloppstillingsplasser som ligger på egen tomt, rett ved boligen. Parkeringsplassene er faste og tilhører eiendommen i sin helhet. Det er installert elbillader på biloppstillingsplassen ved inngangsdøren. Laderen er tilkoblet boligens eget strømnett med måler, og strømforbruket betales direkte av eier. I tillegg følger det med leie av garasjeplass gjennom huseierforetaket. Leien er inkludert i felleskostnadene, og garasjen ligger et stykke fra rekkehuset. Garasjen har gode lagringsmuligheter, også når den benyttes til parkering av bil.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom 2etg vår 2021: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmontasje AS. Elektrikker: 24T Elektro AS. Totalrenovert baderom U-etg høst 2022: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmont AS. Elektrikker: BRB Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller opp gradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom 2etg vår 2021: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmontasje AS. Totalrenovert baderom U-etg høst 2022: Oblenski Bygg AS. Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmont AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Bad har samsvarserklæringer, fakturaer, FDV bildedokumentasjon. Totalrenovert baderom 2etg vår 2021: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmontasje AS. Elektrikker: 24T Elektro AS. Totalrenovert baderom U-etg høst 2022: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmont AS. Elektrikker: BRB Elektro AS.

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?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt takdekke i 2018 av Firma Protan AS. Ved inngangsparti ble platting og belegningstein lagt som egeninnsats i 2021. I hage ble terrasseplatting og nye levegger mot naboer montert i 2022 som egeninnsats. Ilsted U-etg renovert ved sparkling og maling i 2022 som egeninnsats. Utebod i hage satt opp som egeninnsats sommer 2023. Fasade nymalt høst 2025 som egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering med fuktsperre laget på inngangssiden av rekke huset i 2004. Tidligere eiere har opplyst om at dette var gjort sammen med 115D. Selskap ukjent.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av strøm i rekkehuset er trukket nytt i renovasjonsperioden 2021-2022. Hele 1-2 etg av 24T Elektro AS ink baderom 2-etg. (samsvarserklæring foreligger). Kjellerstue+utebelysning: AB Elektroinnstallasjon AS (samsvarserklæring foreligger). Baderom U-etg og bod: BRB Elektro AS (samsvarserklæring foreligger)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av Elbil-lader 2021. ONECO Elektro AS AVD Larvik (Samsvarserklæring foreligger).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2-etg og Kjøkken: Rørmontasje AS ved totalrenovering av 1-2 etg 2021. Baderom U-etg: Rørmont AS 2022

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.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Nei.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Oblenski Bygg AS. Trapperom flyttet. Ny H-bjelke innstallert over kjøkken/stue.

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)
Svar: Ja.
Beskriv: Mindre fuktskader observert under vindu i kjellerstue uten at dette har påvirket bokvalitet.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Tidvis observert sølvkre i U-etg.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Huseierforetaket har mottatt nabovarsel ang. kommunal søknad om å bygge ny Rema 1000 butikk i Nordveien. Dette påvirker ikke garasjen, foruten at fremtidig leiepris er uvisst. Nabo (enderekke mot Nordveien) har mottatt et kommunalt krav om å rive hennes gjerde ettersom dette ikke var byggemeldt ved opprettelse. Nabo har sendt dispensasjonssøknad om å beholde gjerde.

_____
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Eiolf Rasmussen

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 av papp og takrenner, tak nedløp av metall. Veggene har trekonstruksjon og fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass. Vindu fra byggeår i kjeller
Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Terrasseplattinger i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og entre.
Fransk balkong med dør fra soverom.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TG UI: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Kjøleskap i bod i kjelleretasjen, samt vaskemaskin og tørketrommel, medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Liftgardiner 2x kjøkken + 2x barnesoverom
- Kjøleskap i bod
- Vegghyller i barnerom.
- Lamper på barnerom
- Kameraer
- Jakkestativ bod nede
- Vannslangetrommel i hage

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 fritt leies ut.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - lysegrønn

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. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme
- Vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 923 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 530,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: kr. 5 256,14
Feiing: kr. 392
Renovasjon: kr. 5 384,19
Vann: kr. 4 497,28
Sum: kr. 15 529,61

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift

Huseierforetaket er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 525 388, og ligger i Bærum kommune.

Huseierforetaket består av 30 andeler.
Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder per dags dato er Kristoffer Lorentzen.
E-post: lijordet@styrerommet.no
Forretningsadresse: Nadderudveien 121B, 1359 EIKSMARKA Huseierforetaket er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtalenr.SP392522.8.1. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres med egen polise.

Felleskostnader:
Felleskostnadene per dags dato er på kr. 3 803,67.- per bolig pr. måned (kr. 11 411,- per kvartal). Leien kreves inn kvartalsvis. Felleskostnadene øker i takt med renteendringer, kommunale avgifter mv. Beløpet er opplyst av forretningsfører og avhenger av de avtaler som huseierforetaket til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan også være avhengige av forbruk.

Felleskostnadene inkluderer:
Drift og vedlikehold av fellesarealer, renovasjon, forsikring av bygninger, fyringskostnader, kabel-TV og bredbånd (Telenor), samt administrasjon og forretningsførsel via OBOS.

_____
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207778869
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,40%
Restsaldo 2 776 311,00
Innfrielsesdato: 30.04.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld pr. 09.10.2025: kr 92 531,27
Kapitalkostnader: kr 903,15

_____
Regnskap:
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 274 508,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 840 985,-

Det er budsjettert med underskudd for 2025 som følge av planlagte vedlikeholdstiltak, blant annet asfaltering av stikkveier og maling av husrekkene. Underskuddet dekkes av oppsparte midler, og innebærer derfor ingen økning i felleskostnadene per dags dato.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

_____
Vedlikeholdstiltak 2024/2025:
Felleskostnadene ble justert på årsmøtet 2025 fra kr 8 250,- til kr 8 600,- per kvartal (ekskl. Telenor og eventuell garasjeleie) for å dekke økte kostnader.

Styret har fullmakt til å regulere bredbåndskostnaden årlig i tråd med faktisk pris.

Planlagte tiltak:
- Utbedring av stikkveier utføres våren 2025 (utsatt fra 2024).
- Maling av husrekker gjennomføres sommeren 2025 - huseierforetaket står for innkjøp av maling.
- Garasjer: Egen konto er opprettet for innbetalinger og vedlikehold knyttet til garasjene.
- Bredbånd og TV: Fellesavtalen med Telenor utløper ved årsskiftet 2025/2026. Styret vurderer videre løsning.

_____
Diverse:
- Det kreves ikke styregodkjenning ved eierskifte.
- Alle medlemmer betaler en årlig medlemskontingent som fastsettes på årsmøtet og dekker foretakets driftsutgifter.
- Medlemmenes andelsinnskudd er kr 500,- per andel, som ikke forrentes og ikke tilbakebetales ved eierskifte.
- Medlemskapet følger eiendommen automatisk ved salg, og ny eier skal ikke betale innskuddet på nytt.

_____
Fra vedtektene:
Foretakets formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og administrasjon av fellesareal på 1 224,1 kvm med gnr. 35 og bnr. 10 i Bærum.

Foretaket har videre til formål å administrere utvendig maling, vedlikehold av felles røropplegg, veier, avløpskummer, samtlige tak, takrenner, piper og fyrhuset med tre garasjer, samt drift og vedlikehold av fyringsanlegg og snørydding av veier. Felles røropplegg omfatter vann-, varme- og avløpsrør, samt dreneringsrør.

_____
Parkering:
Garasjene under broen følger den enkelte hus- eller seksjonseier, men står på tomt som er leid av huseierforetaket. Tomten eies av Østerås Butikkeiendom AS.

Det foreligger søknad om oppføring av ny butikk på tomten, og saken er fortsatt under behandling. Det er derfor uavklart hva som vil skje videre. Tomteeier har tidligere uttrykt ønske om å utvikle tomten, noe som tidligere kunne ha medført krav om riving av garasjene, men dette ble stanset av kommunen.

_____
Eierskiftegebyr:
Ved overdragelse av boligen påløper et eierskiftegebyr til forretningsfører, OBOS, på kr 6 570 inkl. mva. Det gjøres oppmerksom på at det kan tilkomme ytterligere kostnader ved eventuell overføring av garasje, parkeringsplass eller tilsvarende ordninger.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Boligen er ikke tilknyttet alarm.
- Kabel-tv/internett inkludert i felleskostnadene.
- Bygningsforsikring i WaterCircles Forsikring, kostnad kr 8 424 i årlig premie.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 178 649,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 714 594,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Watercircles forsikring
Polisenr: 101100482

TV/Internett/Bredbånd

Telenor, inkludert i felleskostnadene.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 289 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gressplen, hekker og busker. Stor terrasseplatting i hagen. Forsiden er opparbeidet med belegningsstein og har plass til flere biler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nadderudveien 115C har en tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Østerås/Lijordet i Bærum. Området har et rolig preg med boliger omgitt av grøntarealer og gangveier som knytter området til nærliggende servicetilbud. Det er gangavstand til Østerås barnehage, Eikeli barneskole og Østerås ungdomsskole, noe som gjør området godt tilrettelagt for familier med barn. I nærområdet ligger også Eikeli videregående skole, Steinerskolen i Bærum og Norges Toppidrettsgymnas Bærum.

Nærmiljø og servicetilbud:
Det er kort avstand til dagligvarebutikker, med Rema 1000 som nærmeste butikk og Joker i Eiksveien som tilbyr søndagsåpent og posttjenester. Østerås senter og Eiksmarka senter ligger i nærheten og har et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol, legesenter og andre servicetilbud. Området har gode fasiliteter for idrett og fritid, blant annet gjennom idrettsanlegg ved skolene.

Natur og rekreasjon:
Like ved eiendommen ligger Hagabråten, et grøntområde med fotballbane, akebakker og turstier som brukes hele året. Området er frodig og variert, og egner seg godt til både lek, mosjon og rekreasjon. Rett bak eiendommen renner en liten elv med tilhørende tursti som gir en fin forbindelse videre mot større naturområder. Om lag fem minutter unna med bil ligger Fossum idrettsanlegg og Bærumsmarka, som tilbyr turstier, badevann og skiløyper. Fossum har også idretts- og skiskytteranlegg, hoppbakke og aktiviteter for barn i ulike aldersgrupper.

Transport og kommunikasjon:
Området har meget gode kollektivforbindelser. Østerås T-banestasjon ligger ca. tre minutters gange fra eiendommen og betjenes av linje 2. For tiden pågår det oppgradering av Majorstuen T-banestasjon, og frem til arbeidet er ferdigstilt kjøres det midlertidig omstigning ved Borgen stasjon for reisende videre mot Majorstuen. Ifølge Ruter er det planlagt at normal trafikk skal gjenopptas 3. november 2025, men endringer i tidsplanen kan forekomme. Det finnes også bussforbindelser fra Østerås og Nadderudveien med avganger til flere deler av Bærum og Oslo. Lysaker stasjon ligger omtrent ti minutter unna med bil og tilbyr tog- og bussforbindelser mot Oslo, Asker og Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.09.1966.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er hentet inn byggetegninger for boligen, men innholdet er vanskelig å tyde. Det er derfor ikke mulig å bekrefte hva de innvendige arealene er regulert til. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplaner og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer: Delareal 290 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn: ØSTERÅS OG GRAV
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.1954
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer: Delareal 290 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Pågående byggesaker i området:

Nordveien 51 - Sak 2023/16245 - Detaljregulering
PlanID: 2023013

Det er sendt inn søknad om å etablere en ny butikk/dagligvare på eiendommen. Saken er foreløpig ikke vedtatt og er under behandling hos kommunen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i saken på Bærum kommunes nettsider.
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1958/301180-3/100 06.10.1958 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

1998/31017-1/100 16.11.1998 OBLIGASJON
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: AL LIJORDET HUSEIERLAG
LØPENR: 5026482
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1958/930-1/100 12.02.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 35
BNR: 10
2020/868850-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 35 BNR: 27
2024/47691-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 35 BNR: 27

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Gebyr utlegg faktura Takst (trukket 1000 i tilrettelegging) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging - justert med 1000kr for utlegg tilstandsrapport. kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 7 500 (totalt) kr. 7 500,-

Utlegg:
Foto (full pakke 13.000) (Inne ute og drone 8000) faktureres kunden direkte kr. 6 500,-
Tilstandsrapport 23.000 - 26.000 + plantegning (faktureres selger direkte) kr. 24 500,-

Samlet skal selger betale kr. 198 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

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.

Vedlegg

Nadderudveien 115C

Nadderudveien 115C

Nabolaget General Fleichers vei/Hagabråten - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	**4 min**
449 elever, 20 klasser	0.3 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	**13 min**
196 elever, 10 klasser	1.1 km
Grav skole (1-7 kl.)	**15 min**
481 elever, 23 klasser	1.3 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**7 min**
406 elever, 28 klasser	0.6 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	**22 min**
270 elever, 17 klasser	1.9 km
Eikeli videregående skole	**8 min**
458 elever, 18 klasser	0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**22 min**

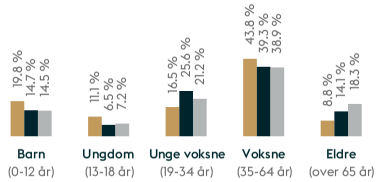
Offentlig transport

Nordveien	**2 min**
Linje 230	0.2 km
Østerås	**6 min**
Linje 2	0.4 km
Sollerud	**8 min**
Linje 13	3.8 km
Lysaker stasjon	**10 min**
Totalt 8 ulike linjer	4.6 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.7 km

Barnehager

Lijordet barnehage (1-5 år)	**7 min**
27 barn	0.4 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	**8 min**
41 barn	0.5 km
Østerås barnehage (1-5 år)	**7 min**
115 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
General Fleichers vei/Hag...	1 025	430
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Østerås skole	**4 min**
Eikeli videregående	**6 min**
Galla Trening	**3 min**
Østerås Treningssenter	**16 min**

«Barnevennlig, nærhet til t-bane, marka, gode kollektivmuligheter med relativt rask tilgang til byn»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11893-1497 **Referansenummer:** AB1046

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Eiolf Rasmussen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Enkelte tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, tak nedløp av metall
Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Vindu fra byggeår i kjeller
Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Terrasseplattinger i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og entre.
Fransk balkong med dør fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser
Overflater vegger med malte slette flater
Overflater himling med malte slette flater
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis i kjellerstue.
Boligen har trapp i treverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Badet er fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom kjeller

Bad/vaskerom er fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2021
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Boligens avløpsanlegg er hovedsakelig fra 2021 . Avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg.
Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for sameiet.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i bod
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2004 på forsiden av huset. Drenering på hagesiden fra byggeår
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat, opparbeidet med plen, beplanting og belegningsstein.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1958. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1958. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

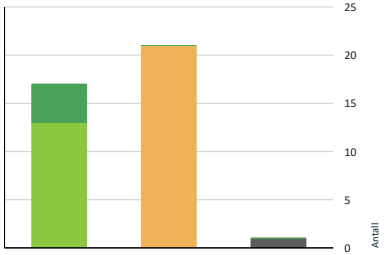
- Det foreligger ikke tegninger

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

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 > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1958

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, tak nedløp av metall fra 2019. Øvrige beslag av metall fra byggeår

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.

Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takkonstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass fra 1992.
Vindu fra byggeår i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Isolert ytterdør av tre. Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1986

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og entre.
Franskbalkong med dør fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Lysåpning mellom rekkverksspiler er større enn hva dagens byggeforskrifter krever. Nye krav til ovennevnte der det kun tillates maksimal lysåpning på 100 millimeter. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett og fliser
Overflater vegger med malte slette flater
Overflater himling med malte slette flater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i stue 1. etasje
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm gjennom hele rommet i master soverom
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 12 mm gjennom hele rommet i kjellerstue

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er knirk i trappen til 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Ved manglende håndløper/rekkverk er er det forhøyet risiko for personskader ved bruk av trappen. Trapp internt i boenhet skal ha fri bredde på minimum 0,8 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

Knirk i trapp kan være sjenerende og bør utbedres



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.
Det er sprekker i fugemassen på innbygging av toalett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptomer på befaringen er det en viss risiko for at vann kan trekke gjennom fuger og mot vindu og bindingsverk bak flisene. Det anbefales derfor å holde vinduet under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Ved litt bevegelse kan fugemasse på utvendig hjørner sprekke opp. Alternativ er å legge mykfug på utvendig hjørne.

Tilstandsrapport



Sprekker i flisfuger



Vindu i våtsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke fagmessig oppbygging av vannsissterne for toalett. Innkassing er bygget i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved en eventuell lekkasje fra sisterne vil treverk få fuktskader.
Hovedregelen er at man ikke skal benytte treverk i våtsonen på et bad.
Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Det mangler åpning under toalett for evt lekkasje fra vann sissterne



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i vegg fra soverom mot dusjsonen

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra 2021
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør er plassert dør i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om det ikke er påvist skadesymptom på befaringen, er det en viss risiko for at vann trekker gjennom fuger og mot døren og bindingsverk bak flisene.
Det anbefales derfor å holde døren under observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser i et mindre område ved sluk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fagmessig utførelse med plassering av slukrist.
Det er ukjent hvordan membran er lagt og om den er klemt i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slukrist er kappet slik at hårsil ikke kan plasseres
Om membran ikke blir klemt under klemring i sluk kan dette føre til lekkasje på sikt. Ytterligere undersøkelser anbefales.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Det er ikke fagmessig oppbygging av vannsissterne for toalett. Innkassing er bygget i treverk plassert på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en eventuell lekkasje fra sisterne vil treverk få fuktskader.
Hovedregelen er at man ikke skal benytte treverk i våtsonen på et bad.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 8,6 %. Registrert fuktnivå anses som normalt.
Målingen er utført i vegg i bod mot våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2021
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannskap i kjeller er ikke merket.
Det er fra glidning på varerør rundt vannrør over himling på bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser. Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved fra glidning på varerør er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.


Vannskap mangler merking


Fra glidning på varerør

TG 1 Avløpsrør

Boligens avløpsanlegg er hovedsakelig fra 2021 i følge eier. Avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for sameiet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i bod

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.
   2021 Ifølge eier

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    Ja Jordingskabel i sluk på bad i 2. etg er ikke festet.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport





Løs jordingskabel i sluk på bad i 2.etg

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004 på forsiden av huset. Drenering på hagesiden fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på fuktsikring og drenering på hagesiden. På innvendige flater i kjeller kan det sees tegn til utskillingsprodukter som saltutslag og kalkutslag i tillegg til at det er indikert for fukt med fuktindikator.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen, beplanting og belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1958. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1958. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i uisolerte trekonstruksjoner. Tak tekket med papp.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	46
2. Etasje	47			47	
Kjeller	47			47	
SUM	**144**				**46**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i kjellerstue er ikke godkjent som rømningsvindu
Lysåpning for rømningsvindu skal være min. bredde 50 cm og høyde 60 cm. Summen av bredde og høyde skal være min. 150cm til sammen. Rømningsvinduer kan i tillegg ikke være plassert over 1 meter fra gulv uten fastmontert møbel eller trinn som reduserer nivåforskjellen.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	135	9
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Fridthjof Selmer Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	27		0	289.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nadderudveien 115 C

Hjemmelshaver

Jørgensen Anniken Bjørndalen, Jørgensen Fridthjof Selmer

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Gnr 35 - Bnr 27
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AB1046

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgensen, Fridthjof Selmer	9578-5995-4-754115	2025-10-12 12:34:54
Jørgensen, Anniken Bjørndalen	9578-5999-4-1785062	2025-10-12 17:09:37

SIGNICAT 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
12. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0346/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Fridthjof Jørgensen, Anniken Bjørndalen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 2021

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: 101100482
Forsikret i: Watercircles Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom 2etg vår 2021: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmontasje AS. Elektrikker: 24T Elektro AS. Totalrenovert baderom U-etg høst 2022: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmont AS. Elektrikker: BRB Elektro AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert baderom 2etg vår 2021: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmontasje AS. Totalrenovert baderom U-etg høst 2022: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmont AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Bad har samsvarserklæringer, fakturaer, FDV bildedokumentasjon. Totalrenovert baderom 2etg vår 2021: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmontasje AS. Elektrikker: 24T Elektro AS. Totalrenovert baderom U-etg høst 2022: Oblenski Bygg AS Våtromsbevis. Rørlegger: Rørmont AS. Elektrikker: BRB Elektro AS

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt takdekke i 2018 av Firma Protan AS. Ved inngangsparti ble platting og belegningstein lagt som egeninnsats i 2021. I hage ble terrasseplatting og nye levegger mot naboer montert i 2022 som egeninnsats. Ilsted U-etg renovert ved sparkling og maling i 2022 som egeninnsats. Utebod i hage satt opp som egeninnsats sommer 2023. Fasade nymalt høst 2025 som egeninnsats.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering med fuktsperre laget på inngangssiden av rekke huset i 2004. Tidligere eiere har opplyst om at dette var gjort sammen med 115D. Selskap ukjent.

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: Alt av strøm i rekkehuset er trukket nytt i renovasjonsperioden 2021-2022. Hele 1-2 etg av 24T Elektro AS ink baderom 2-etg. (samsvarserklæring foreligger). Kjellerstue+utebelysning: AB Elektroinnstallasjon AS (samsvarserklæring foreligger). Baderom U-etg og bod: BRB Elektro AS (samsvarserklæring foreligger)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, vi har ikke fått kontroll på dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av Elbil-lader 2021. ONECO Elektro AS AVD Larvik (Samsvarserklæring foreligger

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: Bad 2-etg og Kjøkken: Rørmontasje AS ved totalrenovering av 1-2 etg 2021. Baderom U-etg: Rørmont AS 2022

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Oblenski Bygg AS. Trapperom flyttet. Ny H-bjelke innstallert over kjøkken/stue.

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

Eventuell kommentar: Nei, feier sist besøkt i 2022. Ingen merknader.

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)

Ja

Beskriv: Mindre fuktskader observert under vindu i kjellerstue uten at dette har påvirket bokvalitet.

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?
Nei

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: Tidvis observert sølvkre i U-etg.

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?
Nei

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Huseierforetaket har mottatt nabovarsel ang. kommunal søknad om å bygge ny Rema 1000 butikk i Nordveien. Dette påvirker ikke garasjen, foruten at fremtidig leiepris er uvisst. Nabo (enderekke mot Nordveien) har mottatt et kommunalt krav om å rive hennes gjerde ettersom dette ikke var byggemeldt ved opprettelse. Nabo har sendt dispensasjonssøknad om å beholde gjerde.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0346/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jørgensen, Anniken Bjørndalen	**2025-10-12**	**Jørgensen, Fridthjof Selmer**	**2025-10-12**

Identifikasjon

bankID Jørgensen, Anniken Bjørndalen

Identifikasjon

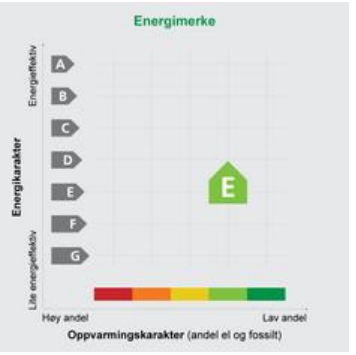
bankID Jørgensen, Fridthjof Selmer

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nadderudveien 115 C
Postnr	1359
Sted	EIKSMARKA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	17205056
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1211526
Dato	27.12.2020



Innmeldt av	Henning Ringlund

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Installere solvarmeanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nadderudveien 115 C
Postnr/Sted: 1359 EIKSMARKA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 27.12.2020 21:46:10
Energimerkenummer: A2020-1211526
Ansvarlig for energiattesten: Henning Ringlund
Energimerking er utført av: Henning Ringlund

Gnr: 35
Bnr: 27
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 17205056

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Deres ref.: 56-0346/25 Vår ref.: 3085-1-03 Dato: 09.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lijordet Huseierforetak Sa
Organisasjonsnr:	976525388
Seksjonseier:	Bjørndalen, Anniken Farnes
Medeier:	Jørgensen, Fridthjof Selmer
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA
Seksjonsnummer:	
Gnr.	35
Bnr.	15

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP392522.8.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207778869
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,40%
Restsaldo	2 776 311,00
Innfrielsesdato:	30.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 11 411,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
CD bredbånd	500,00	
Fellesutgifter	8 600,00	
CD TV	1 400,00	
Leie Shell	911,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207778869
Restsaldo:	92 531,27
Kapitalkostnader:	903,15

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 531,27,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Kristoffer Lorentzen pr. e-post: lijordet@styrerommet.no

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: lijordet@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER FOR LIJORDET HUSEIERFORETAK SA

Sist revidert 25.04.2019

§1 Foretakets navn er Lijordet Huseierforetak SA og forretningskontoret er i Bærum kommune.

§2 Lijordet Huseierforetak SA er et samvirkeforetak. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§3 Foretakets formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og administrasjon av fellesareal på 1 224,1 m^2 med bruksnr 35 og gårdsnr 10 i Bærum. Foretaket har videre til formål og administrere utvendig maling, vedlikehold av felles røropplegg, veier, avløpskummer, samtlige tak, takrenner, piper og fyrhuset med 3 garasjer, samt utgifter til drift og vedlikehold av fyringsanlegget og snørydding av veiene. Felles røropplegg omfatter vann-, varme- og avløpsrør, samt dreneringsrør.

Denne oppregning av foretakets vedlikeholdsforpliktelser er uttømmende.

Større vedlikeholdstiltak skal behandles og avgjøres av årsmøtet.

§4 Medlemmenes innskudd utgjør til sammen kr 15 000,-. Beløpet er fordelt på 30 enheter á kr 500,-. Andelsinnskuddet skal ikke forrentes. Andelenes omsettelighet er begrenset idet de ikke kan skilles fra eiendomsretten til hus utskilt fra bnr 35 og gnr 10 i Bærum. Eiendomsrett til en av eiendommene er et vilkår for medlemskap i Lijordet Huseierforetak. Ved eierskifte vil medlemskap i foretaket automatisk overføres fra tidligere til ny eier. Derav følger at ved eierskifte vil andelsinnskuddet ikke tilbakebetales til tidligere eier.

§5 Foretakets styre skal bestå av 5 medlemmer, med 2 varamedlemmer som velges av og blant huseierne eller huseiernes husstandsmedlemmer. Styret, styrets formann og viseformann velges av årsmøtet for 1 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede.

§6 Styret leder foretakets virksomhet og representerer det utad. Formannen tegner lagets firma sammen med 1 styremedlem. Styret gis fullmakt til mindre anskaffelser til felles formål, innenfor budsjett. Lijordet Huseierforetak SA har ikke daglig leder.

Styret kan ansette forretningsfører/sekretær og regnskapsfører.

§7 Foretakets regnskap skal revideres av ekstern statsautorisert revisor eller føres av autorisert regnskapsselskap.

§8 Medlemmene er forpliktet til forsvarlig vedlikehold av egen eiendom. Videre er medlemmene forpliktet til å tegne brann- og huseierforsikring på sin eiendom. Utbetalt forsikringssum pliktes anvendt til gjenoppbygging i samsvar med skjøte av 15. desember 1958.

Foretaket kan kreve dokumentasjon på at gyldig forsikring løper.

§9 Alle medlemmer må betale en årlig medlemskontingent. Størrelsen på kontingenten fastsettes forskuddsvis av årsmøtet. Kontingenten skal dekke foretakets utgifter.

For forpliktelser etter §3 stilles en sikkerhet på et beløp på kr 15.000,- av hver enkelt medlem i form av en pantobligasjon i vedkommendes hus på stedet- eventuelt annen sikkerhet som styret godkjenner. Pantobligasjonen skal i tilfelle ha prioritet uten opptrinnsrett *etter alle andre heftelser*.

Skyldige beløp kan inndrives hos medlemmene uavhengig av sikkerhetsstillelsen, såfremt betaling mangler etter skriftlig påkrav med 14 dagers varsel.

§10 Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkallelse som sendes alle medlemmene hvis adresse er kjent, senest 14 dager før årsmøtet avholdes.

Saker som medlemmer ønsker behandlet på ordinær årsmøtet må være styret i hende innen 1. mars.

Styret kan innkalle til ekstraordinær årsmøtet.
Styret kan innkalle til ekstraordinær årsmøtet når revisor eller minst 3 huseiere krever det skriftlig for å få tatt opp en klart definert sak.

Det innkalles på samme måte som ordinær årsmøtet, men med minst 8 dagers varsel.
Ekstraordinær årsmøtet må avholdes innen en måned etter fremsatt krav.
Kun saker som er nevnt i innkallelsen behandles.

§11 Årsmøtet velger valgkomité. Valgkomiteen består av 2 medlemmer og velges for 2 år av gangen.

Komiteens forslag bør være oversendt styret senest 3 uker før årsmøtet.

§12 På ordinært årsmøte skal følgende behandles:

1 Årsberetning og regnskap
2 Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
3 Meddelelse av ansvarsfrihet for styret
4 Budsjett og vedlikeholdstiltak som nevnt i §3
5 Valg av styreformann, viseformann og styremedlemmer jf. §5 og fastsettelse av godtgjørelse for disse.
6 Valg av valgkomité
7 Årsmøtet skal behandle andre saker som etter lov og vedtekter hører under årsmøtet
8 Andre eventuelle saker som utrykkelig er nevnt i innkallelsen

§13 På årsmøtet har hver husstand 1 stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg presentere av et annet medlem eller husstandsmedlem.

Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med en fullmakt.

Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall, allikevel slik at endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall. De som er forhindret fra å møte kan ved saker som krever 2/3 flertall avgi forhåndsstemme til styrets formann.

§14 Årsmøtet kan beslutte anvendelse av årsoverskudd etter forslag fra styret innen følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling, jf. Samvirkeloven §27
3. Avsetning til etterbetalingsfond, jf. Samvirkeloven §28
4. Avsetning til medlemskapitalkonti, jf. Samvirkeloven §29
5. Foretning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti, jf. Samvirkeloven §30

§15 Vedtak om oppløsning av Lijordet Huseierforetak SA krever 2/3 flertall. Foretakets medlemmer *har* rett til å få betalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene *har ikke* krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd. Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet og fordeles etter Samvirkeloven §135.

Innkalling årsmøte Lijordet Huseierforetak SA

Årsmøte avholdes onsdag 9.april kl. 19.00 på Eikeli barneskole

Dagsorden:

1/ Valg av møteleder
Styret foreslår styreleder Kristoffer Lorentzen

2/ Registrering av stemmeberettigede huseiere, inkludert fullmakter

3/ Valg av person til å undertegne referat sammen med møteleder

4/Godkjenning av innkalling og dagsorden

5/ Godkjenning av foreløpig årsregnskap og årsberetning for 2024
(Regnskap er ikke revisorbekreftet enda, vil sendes huseierne så fort dette foreligger med evt endringsnotiser)

6/ Valg av styreleder og styremedlemmer, og fastsettelse av godtgjørelse for disse
- Alle styrets medlemmer stiller til gjenvalg
- Styrehonorar justeres årlig med endringen i SSBs konsumprisindeks, YOY 24-25 kom inn på 2,3 %, styrets honorar vil med det settes til NOK 41.687 mot fjorårets 40.750.

7/ Valg av valgkomiteen for neste års styre
- Lars Nørgaard har ett år igjen
- Annichen Bloch sin periode er over, og det skal velges et nytt medlem for 2 år

8/ Godkjenning av budsjett og vedlikeholdstiltak for 2025
- Se vedagt budsjett for 2025
- Felleskostnadene i huseierforetaket ble sist justert på årsmøtet i 2022. Det har vært høy prisvekst i samfunnet siden den gang og styret foreslår en økning fra dagens 8.250 til 8.600 (eks Telenor og evt.garasjeleie)
- Styret foreslår i tillegg at årsmøtet instruerer det til enhver tids sittende styre å justere fakturalinjen til evt bredbåndsleverandør årlig slik at denne til enhver tid er 1:1 mot faktisk kostnad.
- Av beløpet på sparekonto er en ikke ubetydelig del allokert til garasjene. Det er fom 2025 opprettet en egen konto hvor innbetalt garasjeleie til Reitan står bundet, da det en gang i fremtiden enten skal betales til grunneier eller tilbakebetales til de respektive huseierne med garasjer. Også innbetalt leie for garasjer i fyrhuset vil allokeres egen konto for avsetning til eventuelt veldlikeholdsbehov. Innslag her vil være fom 01.01.23.
- Utbedring av stikkveiene ble ikke gjort i 2024 og dette arbeidet igangsettes nå i vår og vil regnskapsføres for 2025.

Øvrige saker:

9/ Nettleverandør Telenor
- Inneværende avtale med Telenor utløper rundt årsskiftet 25/26. Styret ber årsmøtet om å ta stilling til og votere over følgende alternativ
  1. Skrote tilbudet om felles avtale for alle, og la huseierne forhandle egne avtaler med den leverandøren de selv måtte foretrekke etter eget ønske og behov
  2. Skrote TV-pakke, men tilby felles bredbånd
  3. Fortsette med dagens tilbud, men innhente tilbud fra flere leverandører og votere over alternativene fra leverandørene senere

10/ Utbedring av stikkveiene
- Jens Ebbe Norum gjør rede for fremdrift og plan for arbeidet

11/ Maling av husrekkene
- Tiden har kommet for maling av husrekkene da det har gått 10 år siden sist. Dette vil organiseres slik at huseierforetaket kjøper inn maling etter behov og fordeles rekkevis ila mai måned.
- Det vil ikke være anledning til refusjon for de som evt ønsker å bestille dette via malerfirma de engasjerer for bistand til maling.
- De som av ulike årsaker IKKE ønsker å male i år bes varsle styret innen 1.mai, slik at vi kan hensynta det når vi skal beregne maling som trengs.
- Styret ber vennligst om at de som evt har boder, gjerder, skillevegger etc som skal males, IKKE benytter fellesmalingen til dette, men kjøper inn fargekoden på eget initiativ.

Lijordet Huseierforetak SA har hatt følgende tillitsvalgte etter årsmøte 17.04.2024, på Eikeli Skole:

Styret:

Kristoffer Lorentzen (leder)

Jens Ebbe Norum

Hilde Thelle Uggerud

Lage Stig Jonsborg

Ole Lindhardt Jensen

Vara: Fridthjof Jørgensen og Thomas Skutle

Valgkomite: Lars Nørgaard og Annichen Bloch

Eventuelle endringer i sammensetningen i styret i perioden: Ingen

Oppgaver og aktiviteter i perioden:

Ole Jensen er nytt styremedlem for perioden. Styret har i perioden avholdt 12 fysiske møter, og hatt kontinuerlig digital saksbehandling av pågående saker.

Styret har i perioden arbeidet med daglig drift av huseierforetaket. Styrets første oppgave ble arrangering av årets dugnad som fant sted uken før 17.mai.

Styret har kartlagt behov for utbedring av hovedstikkvei, snuplass foran fyrhus og stikkveiene mellom husrekkene. Gjennomføring ble vedtatt på årsmøtet 2024 og er nylig igangsatt, ferdigstillelse innen påske er planen.

Styret er bindeledd mellom REBUS Stor-Oslo AS (et selskap i Reitansystemet) og leietakerne av garasjene under akvedukten i Nordveien 51. Her er saken politisk behandlet i Bærum Kommune, og regulering er nå i gang, med den forutsetning at garasjene videreføres. Utviklingen av eiendommen er p.t fortsatt kun en tegnebordsøvelse, men garasjene vil bestå, uavhengig av hva som nå skjer med eiendommen. Leiepris og øvrige avtalebetingelser mellom Reitan og garasjeholdere er det for tidlig å si noe om foreløpig.

Huseierforetaket ble i forrige periode stevnet av NV 121E, saken ble til slutt løst i forliksrådet hvor begge parter endte med å godta dommen som lød at NV 121E skal få tiltre leiekontrakt lik de øvrige leietakere, og at denne leieretten kan overføres til evt ny eier ved salg, og at leieretten med det er knyttet til Nadderudveien 121A og E og Nordveien 47 A. Se for øvrig eget notis og dommen i sin helhet vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Vi har inngått ny avtale om service- og vedlikehold av fyrhuset. Avtalen er med Mester-rør AS og gjelder ett år av gangen med 3 måneders oppsigelse.

Det er ikke registrert nye huseiere i foretaket i perioden. Langvarig beboer i huseierforetaket Eivind Lye døde i vinter og styret sendte blomster til begravelsen på vegne av beboerne i huseierforetaket.

Huseierne vil i 2025 få tilbud om maling av husveggene, da det er 10 år siden sist. Huseierforetaket vil dekke selve malingen, men jobben må utføres for egen innsats og regning.

Huseierforetakets virksomhet ble drevet med regnskapsmessig overskudd i 2024. Innbetalingene fra huseierne gav full dekning for alle drifts- og finanskostnader.

Bankbeholdningen ved utgangen av året utgjorde 1,9 mill. kr, en vesentlig andel av dette er øremerket til garasjene på Reitantomten. Annuitetslånet knyttet til bergvarmeanlegget var på 2,85 mill. kr. Lånet vil etter planen være fullt nedbetalt i 2039.

Styret har besluttet å opprette en egen høyrentekonto hvor allokerte midler til Reitan vil stå *minimum* inntil Reitan evt gjør krav på pengene eller frafaller, og da evt skal tilbakeføres til de respektive leietakere. Det er pr 31.12.24 innbetalt NOK 334.011 øremerket garasjene på Reitantomten. Det vil også være saldo pr årsmøtet 2025. Styret foreslår at beløpet som innbetales fra de som disponerer garasje på Reitantomten, fremover vil overføres til denne kontoen kvartalsvis i samsvar med forfallet av huseierforetakets felleskostnader

Foretakets økonomiske og finansielle stilling ved utgangen av 2024 var isolert sett tilfredsstillende, dog med samfunnets prisøkninger de seneste år, og det faktum at vi bor i aldrende husrekker vil det kanskje ikke vedvare. Styret foreslår derfor en relativt beskjeden økning av huseierforetakets kvartalsvise felleskostnader til NOK 8.600,- fra dagens 8.250,-.

Bærum, 18.03.2025

Signatur, (alle styremedlemmer)

Kristoffer Lorentzen (styreleder)

Hilde Uggerud

Ole Jensen

Jens Ebbe Norum

Lage Jonsborg

Tillegg til årsberetning 2024 etter årsmøte 09.04.25

Det ble under årsmøtet adressert at det manglet informasjon om trykktesten av varmeanlegget. Trykktesten ble gjennomført i 2024 med positivt resultat. Trykktapet var innenfor bransjenormal. Gitt anleggets alder er det ikke noe å si på dette, annet enn at det er viktig at huseierforetaket fortsetter med jevnlig service og vedlikehold av anlegget og sørge for at nøkkelkomponenter i fyrhuset skiftes fortløpende når vanlig vedlikehold evt ikke er tilstrekkelig. Dette vil serviceleverandør bistå med.

Lijordet, 14.04.2025

Kristoffer Lorentzen

Styreleder

NOTAT angående «garasjesaken» mellom Lijordet HF SA og Johannes Hope, beboer i NV 121E

Det som i huseierforetaket har vært omtalt som garasjesaken har vært en langdryg prosess som har tatt mye tid og krefter og en betydelig belastning for opptil flere styresammensetninger. Saken endte til slutt i forliksrådet. Saken er godt dokumentert i styrets beretninger til huseierne og gjennom flere årsmøter.

Motpart har bedt om oppreisning på NOK 10.000 for «de ulemper og belastning» han hevder at styre(ne) opp igjennom har påført han.

Styret har diskutert i etterkant av Hopes epost til styret den 13.august 2024. Styret har gjennom diskusjoner til slutt valgt å innrømme Johannes NOK 6.400,- i tillegg til saksomkostningene fra forlikssaken. Dette har Johannes godtatt som et kompromiss og styret håper da med dette at saken er lukket for godt og at verken sittende eller fremtidige styrer trenger å bruke mer tid på dette.

Styret er beredt på at dette kan fremstå urettmessig all den tid dette har hengt over huseierne og det har tidvis vært høy temperatur mellom beboerne. Styret anser beløpet Hope innrømmes for å være et nødvendig onde, da alternativet kan være ytterligere kostnader til juridisk bistand og i ytterste konsekvens flere runder i rettsvesenet.

Oslo, 21.08.2024

Styreleder

Kristoffer Lorentzen

LIJORDET HUSEIERFORETAK SA
ORG.NR. 976 525 388, KUNDENR. 3085

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 999	1 174 384	0	0
Garasjer	8	58 296	58 296	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 239 295**	**1 232 680**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 746	-5 499	0	0
Styrehonorar	4	-40 750	-39 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-48 825	-46 368	0	0
Konsulenthonorar	5	-45 771	-31 892	0	0
Drift og vedlikehold	6	-53 745	-26 875	0	0
Forsikringer		-12 215	-10 843	0	0
Kommunale avgifter	7	-2 089	-2 432	0	0
Garasjer	8	-40 910	-40 478	0	0
Energi/fyring	9	-308 581	-382 067	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-188 789	-174 614	0	0
Andre driftskostnader	10	-62 341	-45 457	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-809 762**	**-805 525**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**429 533**	**427 155**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 974	9 416	0	0
Finanskostnader	12	-233 561	-214 487	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-195 587**	**-205 071**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**233 946**	**222 084**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		233 946	222 084		

LIJORDET HUSEIERFORETAK SA
ORG.NR. 976 525 388, KUNDENR. 3085

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		81 786	81 786
Restanser på felleskostnader		277	239
Forskuddsbetalte kostnader		64 899	61 002
Driftskonto OBOS-banken		782 551	1 672 897
Sparekonto OBOS-banken		1 032 573	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 962 086**	**1 815 923**
SUM EIENDELER		**1 962 086**	**1 815 923**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 500		15 000	15 000
Udekket tap	13	-1 322 983	-1 556 929
SUM EGENKAPITAL		**-1 307 983**	**-1 541 929**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 860 342	2 963 163
Annen langsiktig gjeld	15	7 500	7 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 867 842**	**2 970 663**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 183	24 181
Leverandørgjeld		78 658	58 276
Påløpte renter		1 251	20 448
Påløpte avdrag		0	8 570
Annen kortsiktig gjeld	16	309 135	275 715
SUM KORTSIKTIG GJELD		**402 227**	**387 190**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 962 086**	**1 815 923**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Lijordet Huseierforetak SA

Kristoffer Lorentzen Lage Jonsborg Ole Lindhardt Mentzoni

Jens Ebbe Norum Hilde Uggerud

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	990 000
Kabel-TV	111 844
Internett	57 240
Leie garasje	22 005
Refusjon garasjeleie	-90
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 180 999**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 746
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 746**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 750.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-43 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 646

SUM KONSULENTHONORAR	**-45 771**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-53 745
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-53 745**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Feieavgift	-2 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 089**

NOTE: 8
GARASJER

SALDO 01.01.2024	**193 704**
INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	58 296
SUM INNTEKTER GARASJER	**58 296**
KOSTNADER GARASJER	
Elektrisk energi	-2 153
Festeavgift	-33 420
Forsikring	-5 337
SUM KOSTNADER GARASJER	**-40 910**
SUM GARASJER	**17 386**
SALDO 31.12.2024	**211 090**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-271 081
Andre fyringskostnader	-37 500
SUM ENERGI / FYRING	**-308 581**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 800
Snørydding	-29 061
Andre kontorkostnader	-14 189
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 341**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 033
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 573
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	368
SUM FINANSINNTEKTER	**37 974**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-233 561
SUM FINANSKOSTNADER	**-233 561**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	836 837	
Nedbetalt i år	102 821	
		-2 860 342
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 860 342**

NOTE: 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonsinnskudd garasjer	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-7 500**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Festeavgift	-309 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-309 135**

LIJORDET HUSEIERFORETAK REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

	Fjoråret Budsjett	Fjoråret Virkelig	2025 Budsjett	Kommentarer	
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	990000	1180999	1032000	Kvartalsbeløp pr hus x 4 x 12. Kvartalsbeløp:	8600
INNTEKTER GARASJER i NORDVEIEN	58304	58296	58304	Kvartalsbeløp kr. 911	
SUM INNTEKTER	**1269904**	**1239295**	**1310504**		
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-5746	-5746	-6000	Arbeidsgiveravgift	
STYREHONORAR	-40750	-40750	-41687	Honorar til styret	
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-48825	-48825	-50778	OBOS	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-100000	-45771	0	Juridisk hjelp etc.	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1103488	-53745	-1085000	Snømåking- kr 30000, containere – kr 16000, asfaltering – kr 970000, maling – kr 65000 etc.	
FORSIKRINGER	-11331	-29647	-35000	forsikring av fyrhuset m. Innhold	
KOMMUNALE AVGIFTER	-2541	-1915	-2500	Feiieravgift.	
KOSTNADER GARASJER	0	-6837	-2000	Vedlikehold av garasjene i fyrhuset	
ENERGI / FYRING	-350000	-269820	-330000	Strøm til fyrhuset kr 300000, bioolje kr 30000	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-200000	-188789	-212000	Telenor har refundert ca kr 16000 grunnet signalstopp i flere dager	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80000	-77356	-110000	Vedlikehold pumpe- kr 80000 og servicekontrakt fyringsanlegg -kr.30000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1950071**	**-769200**	**-1935399**		
DRIFTSRESULTAT:	**-738471**	**470095**	**-624895**		
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	0	37974	10000	Beløpet blir mindre, siden vi bruker opp mye sparepenger på asfaltering	
FINANSKOSTNADER	-231000	-233561	-226090	Avdrag og renter på lån fra OBOS	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-231000	**-195587**	**-216090**		
RESULTAT	**-969471**	**274508**	**-840985**		

Referat fra årsmøte for

Lijordet Huseierforetak SA. Org. nr. 976 525 388

Dato: 09.04.2025 kl 19:00

Sted/adresse: Eikeli barneskole

1359 Eiksmarka

1/2025 Valg av møteleder

Årsmøtet valgte Kristoffer Lorentzen som møteleder.

2/2025 Registrering av stemmeberettigede huseiere, inkludert fullmakter

De som var tilstede: Ole Jensen, Kristoffer Lorentzen, Lage Jonsborg, John Lysne, Vegar Ski, Marianne Depraetere, Olav Grotli, Mathias Løbner-Olesen, Johannes Hope, Jens Ebbe Norum, Erik Sundby, Line Akerlind, Hilde Thelle Uggerud/Einar Uggerud og Idar Gimmestad.

Fullmakter: Inger Sofia Schønheyder gitt fullmakt til Ole Jensen og Stian Sløgedal har gitt fullmakt til Vegar Ski.

Antall stemmeberettigede: 14

Antall fullmakter: 2

3/2025 Valg av person til å undertegne referat sammen med møteleder

Årsmøtet valgte Marianne Depraetere til å signere møtereferatet sammen med møteleder.

4/2025 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble kommentert at en innmelding til styret om en mulig sak til årsmøtet, ikke var besvart av styret. Styret beklager dette. Det var ingen ytterligere kommentarer til innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent av årsmøtet.

5/ 2025 Godkjenning av årsberetning for 2024 og gjennomgang av foreløpig årsregnskap

Det ble påpekt at årsberetningen manglet informasjon om trykktesten av varmeanlegget, som ble gjennomført i 2024, samt resultatet av denne testen. Dette burde vært inkludert i årsberetningen. En bemerkning vil bli lagt til årsberetningen og sendt til beboerne. Det var ingen ytterligere kommentarer til årsberetningen.

Det var en rekke spørsmål og kommentarer til det foreløpige årsregnskapet. Det ble bemerket at OBOS har slått sammen fellesutgifter og innbetaling til Telenor, samt at innbetalinger for leie av garasjene i fyrhuset er slått sammen med fellesutgiftene. Dette vil bli egne linjer i det endelige årsregnskapet fra OBOS.

Det ble også bemerket at beløpet til forsikring, både til fyrhuset med tilhørende 3 garasjer og til garasjene i Nordveien, har vist en kraftig økning på få år. Dette ble oppklart underveis i møtet og årsaken var at to årsregninger fakturert i samme år.

Endelig årsregnskap vil sendes til huseierne for godkjenning så fort det er ferdig revisorbehandlet.

Det er uheldig at årsregnskapet ikke er ferdig revisorbehandlet før årsmøtet. Det er vedtektsfestet at årsmøtet skal avholdes i løpet av april måned og dette er for tidlig for OBOS å årsregnskapet ferdig revisorbehandlet. Denne situasjonen vil derfor gjenta seg så lenge OBOS er regnskapsfører. Årsmøtet foreslår derfor å flytte årsmøtet til senere på året for å sikre at OBOS har ferdig regnskapet. Dette vil kreve en vedtektsendring.

Vedtak: Årsberetning for 2024 med kommentarerer fra årsmøtet, ble godkjent av årsmøtet.

6/ 2025 Valg av styreleder og styremedlemmer, og fastsettelse av godtgjørelse for disse

Nytt styre ble valgt:

Styreleder : Kristoffer Lorentzen

Nestleder: Hilde Thelle Uggerud

Styremedlemmer: Lage Jonsborg, Jens Ebbe Norum og Ole Jensen

Varamedlem: Tomas Skutle, Fridjof Selmer Jørgensen

Går ut av styret: Ingen

Godtgjørelsen indeksreguleres årlig. Dette ble vedtatt på årsmøte 2019.

7/ 2025 Valgkomiteen for neste års styre

Valgkommiteen har bestått av Lars Nørgaard og Anichen Bloch. Lars Nørgaard er ikke på valg, mens Anichen Bloch har sittet i 2 år og er derfor på valg.

Ny valgkomite: Lars Nørrgaard (1 år) og Line Akerlin (2 år)

8/ 2025 Godkjenning av budsjett og vedlikeholdstiltak for 2025

Forslaget til budsjett og vedlikeholdstiltak for 2025 ble presentert. OBOS rutine med sammenslåing av poster i regnskapet ble kommentert med referanse til budsjett.

Styreleder orienterte om bakgrunnen for økning av fellesutgiftene.

Inspeksjon av takene etterlyst og styret skal planlegge for inspeksjon.

Styret skal kjøpe inn husmaling og distribuere til hver rekke.

Det ble diskutert hvorvidt stoppekran for vanntilførsel inn til hver leilighet er et fellesansvar eller et privat ansvar. Årsmøtets oppfatning var at gjennomgående rør for vann og fyringsanlegg er felles. Ved avgrening inn til hver leilighet,starter privat eierforhold. Årsmøtet foreslår at det i vedtektene fastlegges at alle huseiere er forpliktet til å ha fungerende stoppekran for vann og fyringsanlegg ved forgreningen inn til leiligheten.

Det ble bemerket at det var satt av 80 000 kr til fyringsanlegget. Dette er midler som er satt av til innkjøp av ny sirkulasjonspumpe. En av de to sirkulasjonspumpene som skal alternere, har ikke vært i funksjon i inneværende fyringssesong. Den vil bli inspisert etter fyringssesongen for mulig reparasjon, eller utskifting.

Vedtak: Årsmøtet vedtar fremlagt budsjett, økningen i felleskostnadene og huseierne til enhver tid faktureres med det faktiske beløpet for tjenestene fra Telenor.

Vedtatt med 16 stemmer. Ingen stemmer i mot.

Saker som ble diskutert etter årsmøtet.

9/ 2025 Nettleverandør Telenor

Inneværende avtale med Telenor utløper rundt årsskiftet 25/26 (ut januar 2026). Styret ber årsmøtet om å ta stilling til og votere over følgende alternativ:

1. Skrote tilbudet om felles avtale for alle, og la huseierne forhandle egne avtaler med den leverandøren de selv måtte foretrekke etter eget ønske og behov
2. Skrote TV-pakke, men tilby felles bredbånd
3. Fortsette med dagens tilbud, men innhente tilbud fra flere leverandører og votere over alternativene fra leverandørene senere

Vedtak: Styret får fullmakt til å fremforhandle ulike alternative avtaler, som skal legges ut for votering digitalt.

10/ 2025 Utbedring av stikkveiene

Jens Ebbe Norum gjorde rede for fremdrift og plan for arbeidet. Planen er å bli fredig fredag 11.04.2025. Asfalten vil være relativt myk i lang tid framover.

11/ Maling av husrekkene

- Tiden har kommet for maling av husrekkene da det har gått 10 år siden sist. Dette vil organiseres slik at huseierforetaket kjøper inn maling etter behov og fordeles rekkevis ila mai måned.
- Det vil ikke være anledning til refusjon for de som evt ønsker å bestille dette via malerfirma de engasjerer for bistand til maling.
- De som av ulike årsaker IKKE ønsker å male i år bes varsle styret innen 1.mai, slik at vi kan hensynta det når vi skal beregne maling som trengs.
- Styret ber vennligst om at de som evt har boder, gjerder, skillevegger etc som skal males, IKKE benytter fellesmalingen til dette, men kjøper inn fargekoden på eget initiativ.

Lijordet, 02.05.2025

Kristoffer Lorentzen

Depraetere

Marianne Depraetere

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.10.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID:103826233707530060 Forfall:18.10.2025 Kr 1.294,14	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skatteetaten

Dato
06.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 35 Bnr 27 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 178 649
Som sekundærbolig:	kr 8 714 594

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	27	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Nadderudveien 115 C, 1359 EIKSMARKA						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

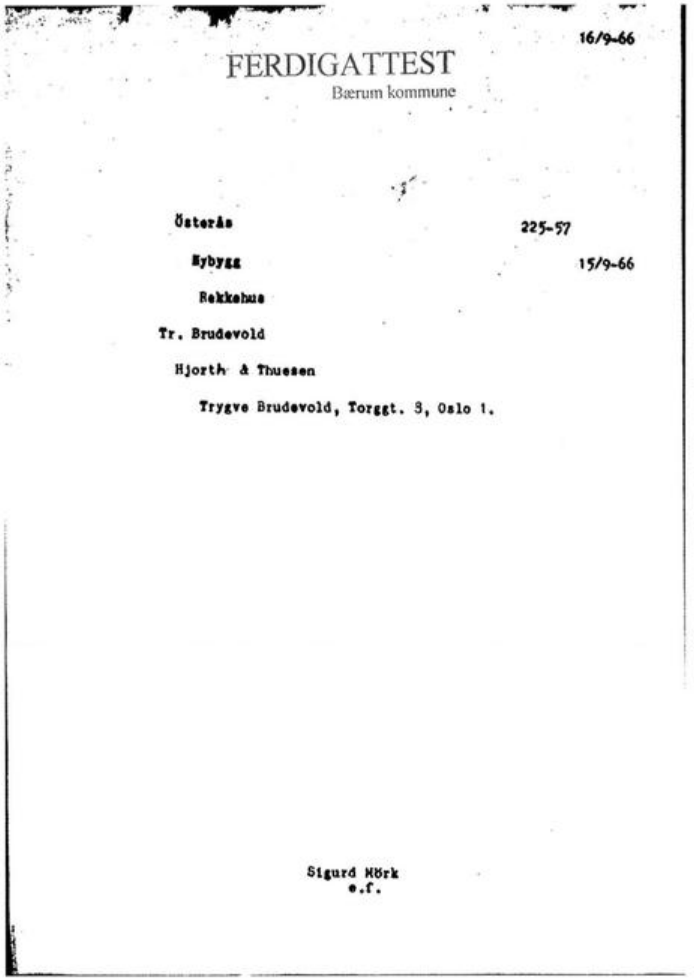
ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1957/225	Rekkehus rekkehus	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte



16/9-66

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Österås 225-57

Nybygg 15/9-66

Rekkehus

Tr. Brudevold

Hjorth & Thuesen

Trygve Brudevold, Torggt. 3, Oslo 1.

Sigurd Mørk
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

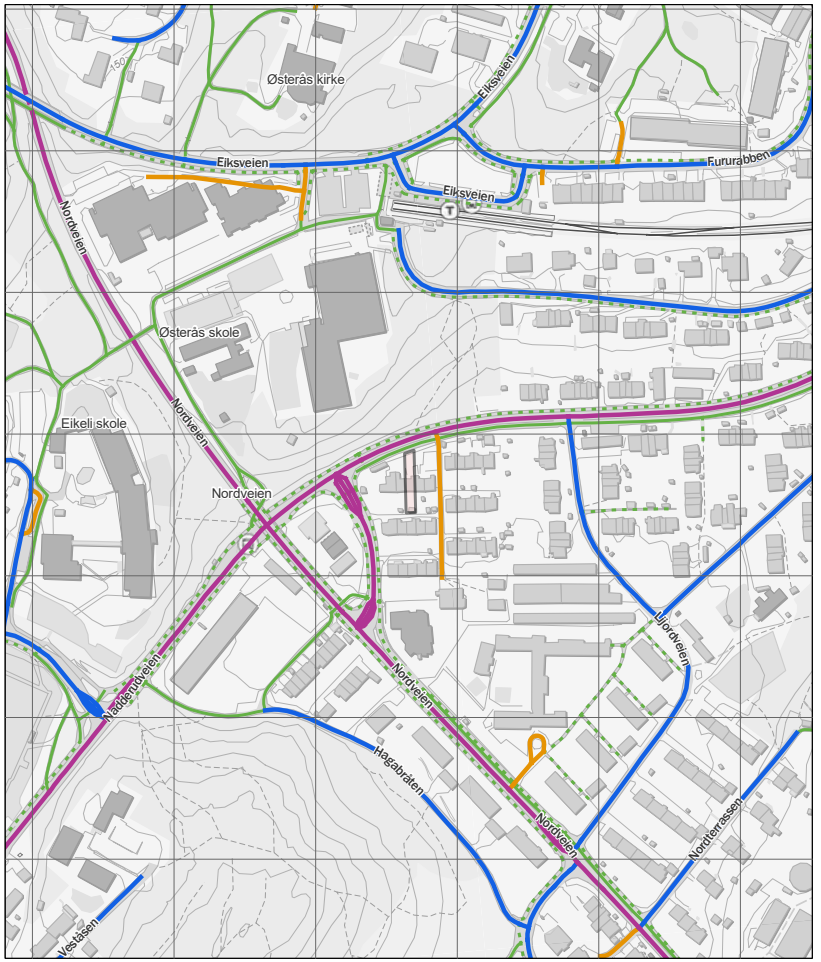
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/27/0/0
Adresse: Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/10/2025



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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/27
Adresse: Nadderudveien 115C
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1950241

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 02.07.1954 stadfestet disse vedtekter .

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS OG GRAV

For samtlige parseller gjelder disse bestemmelser (pkt.1-9)
1.
Det regulerte område er vist med prikket strek på kartet.

2.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Hvor etasjeantallet ikke er påført bebyggelsen, kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 fulle etasjer.

3.
Gesimshøyden for hus i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter, for hus i 3 etasjer henholdsvis 10 og 12 meter, for hus i 4 etasjer henholdsvis 13 og 15 meter.

4.
All bebyggelsen skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til offentlig bebyggelse, industri og sentrumsbebyggelse.

5.
Hvor gjerde i henhold til pkt. 10 ikke er forbudt, skal dette utføres som 0,80 m flettverksgjerde.

6.
For parsell 45 gjelder: Bebyggelsen på tomten kan utnyttes til industri. Bedriftens art skal godkjennes av bygningsrådet.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
For parsellen 42, 43, 44, 46 og 47 gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet.

10.
Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde mot vei tillates ikke satt opp på de tomter som er regulert for blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse.

11.
For tomter som er regulert til blokkbebyggelse og sentrumsbebyggelse gjelder denne særbestemmelse: Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn samtidig med byggemelding og planen må være gjennomført under kommunegartnerens tilsyn senest 1 år etter at innflytting har funnet sted.

12.
For villatomter gjelder disse særbestemmelser: Hver tomt tillates bebygd med 1 våningshus og 1 uthus. Våningshusets størrelse må ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 200 m^2. Uthusets størrelse må ikke overstige 25 m^2 i 1 etasje. De skal plasseres etter bygningsrådets nærmer bestemmelser.

oooOOOooo

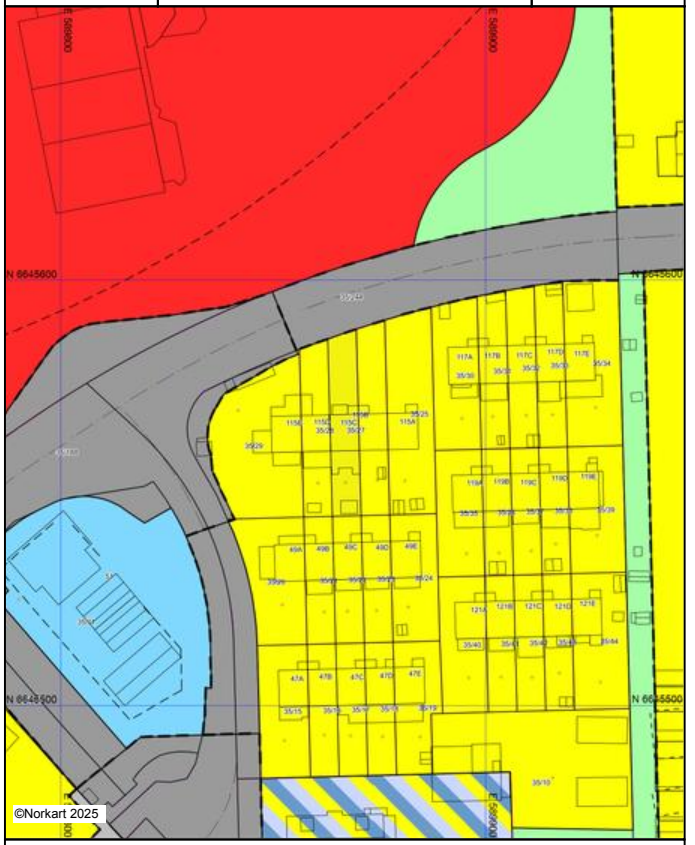
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/27
Adresse: Nadderudveien 115C
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem
- Bensinstasjon

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje

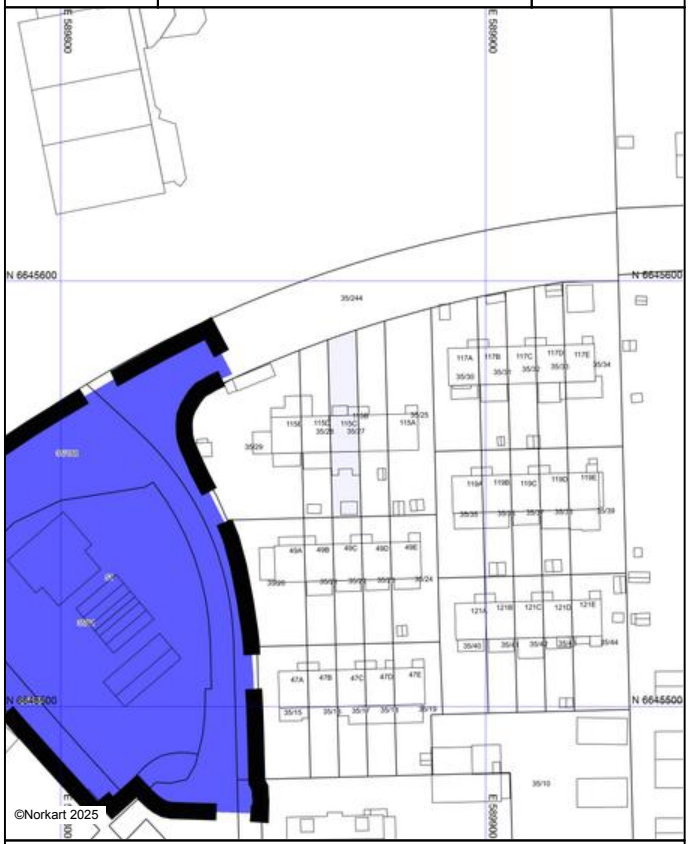
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/27
Adresse: Nadderudveien 115C
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

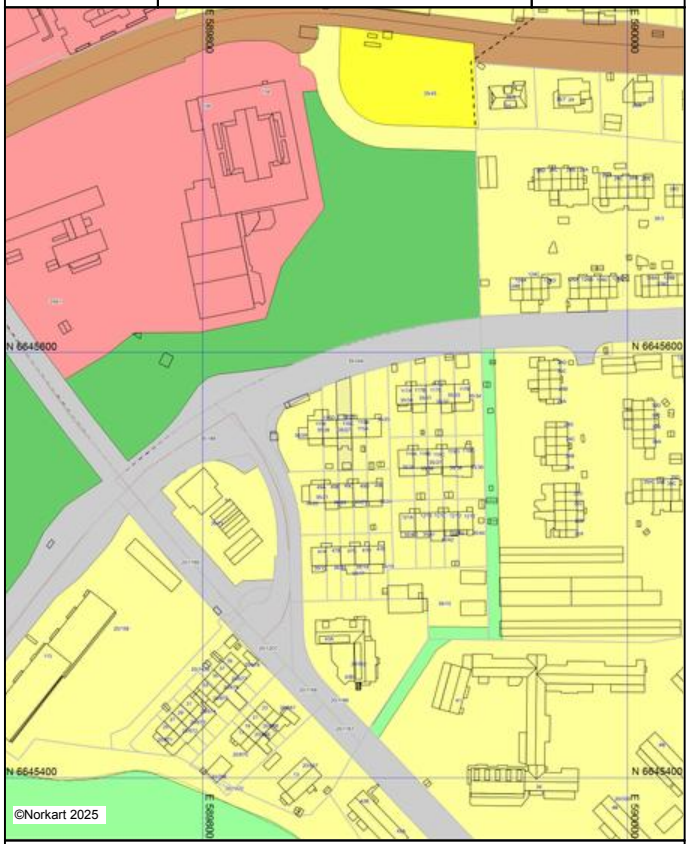
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/27
Adresse: Nadderudveien 115C
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/27
Adresse: Nadderudveien 115C
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/27		
Utskriftsdato	06.10.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA								

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	5 265,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	4 252,53 kr
Sum	**14 111,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	108 m2	41.64	1/1	0 %	4 497,28 kr
Avløp etter areal	15%	108 m2	48.67	1/1	0 %	5 256,14 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**15 529,61 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 290 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1950241 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950241)
Navn	ØSTERÅS OG GRAV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8670/1950241.pdf
Delarealer	**Delareal** 290 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nadderudveien 115C, 1359 EIKSMARKA								

Avtale 90072702 (Avgiftsadresse: Nadderudveien 115c)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 6 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	02.02.2022	06.02.2024	Utenfor rute	Utført
Kjellerstue	1	02.02.2022	06.02.2024	Utenfor rute	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CNH0823
Matrikkel: 3201-35/27/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Anniken Farnes Bjørndalen,Fridthjof Jørgensen

Adresse:
Nadderudveien 115
C, 1359 EIKSMARKA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risikovurdering R1 (Elbil lader)	ONECO ELEKTRO AS AVD LARVIK	Elektriker	2025-10-05
NELFO Samsvarserklæring ØST 132 Inst. Sign. (Elbil lader)	ONECO ELEKTRO AS AVD LARVIK	Elektriker	2025-10-05
NELFO Sluttkontroll R1 (Elbil lader)	ONECO ELEKTRO AS AVD LARVIK	Elektriker	2025-10-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 96 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 27	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nadderudveien 115 C, gatenr 1510 1359 Eiksmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	310 5	Voll 10 Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.02.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	289,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	060989	Jørgensen Fridthjof Selmer Nadderudveien 115 C, 1359 Eiksmarka	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	290890	Jørgensen Anniken Bjørndalen Nadderudveien 115 C, 1359 Eiksmarka	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/35/27	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/35/27	0,0
Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	29.07.1988	Mottaker	3201/35/27	289,7
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	28.07.1988	Avgiver Mottaker	3201/35/27 3201/35/244	-105,7 105,7
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	12.02.1958 21.09.2023	Berørt Berørt Berørt

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nadderudveien 115 C	Bolig	145,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	145,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	145,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1958
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17205056			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			47,0		47,0				
H01	1		50,0		50,0				
H02			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



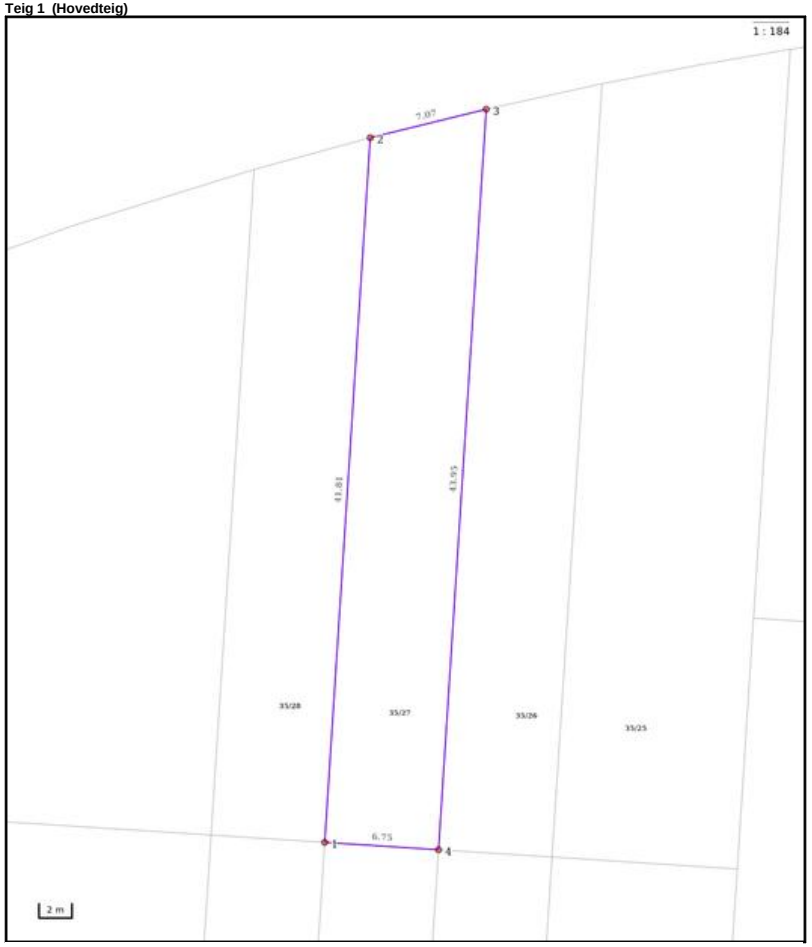
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 289,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 544,49	589 863,91	41,81m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 586,29	589 862,82	7,07m	Terrengmålt	36	275,53	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 588,59	589 869,51	43,95m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 544,66	589 870,66	6,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/301180/100
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 12:36

Kjøpekontrakt av 15/4 1958 stemplet for kr. 230,- forevist
Pantene kontrakt 8/5 1958 av Erland Morud
For sorenskriveren i ~~Asker og Vestre Bærum~~ R U T E
Oslo Baum

Dbnr. 1180
den 6/10 1958

Undertegnede T r y g v e B r u d e v o l d skjøter og overdrar herved til lege Ole W. Tenfjord min eiendom Nadderudveien 115 C,

hus på festet grunn, gnr. 35 bnr. 27 m/ festerett

samt

1/30 part av sentralfyr- og garasjebygning på festet grunn, gnr. 35 bnr. 10, Lijordet i Bærum. m/ festerett.

Kjøpesummen kr. 22.000,-
er avgjort på omforenet måte. Det er ikke betalt vederlag for festeretten.

Forøvrig bestemmes:

1. Festekontrakten.

Den til enhver tid eier av bygningene plikter å rette seg etter vedheftede tinglyste festekontrakt mellom A/S Lijordet Tomteselskap og grunneierne vedrørende et samlet areal på 12.927 m2 beliggende til Nordveien og Nadderudveien. Festeavgiften skal hvert år betales i terminer forskuddsvis den 1.ste april og 1.ste oktober til tomteselskapet, som foretar videre oppgjør med grunneierne. Festekontrakten inneholdende diverse bestemmelser gjelder i 99 år fra 1/11- 1956. For festeavgiften har grunneierne 1.ste prioritets pant i bygninger og anlegg. Festeavgiften fastsettes av tomteselskapet på grunnlag av målebrev for den enkelte parsell og det utlagte fellesareal- gnr. 35 bnr. 10. Avgiften er f.t. kr.197,70 pr. år.

2. Tomtens opparbeidelse, gjerde og beplantning.

Tomten skal snarest opparbeides i h.t. den generalhageplan for arealet som festekontrakten med grunneierne omfatter. Beplantning med trær som blir så store at naboer sjeneres er ikke tillatt. Huseiere med parseller mot hovedveier og/ eller naboer som ikke omfattes av festekontrakten, plikter snarest å bekoste planting av hekk i de ytre grenselinjer i h.t. hageplanen, eller oppsetting av gjerde hvis nabo forlanger det. Hekken skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike, og må ikke bli høyere enn 250 cm.
Mellom de enkelte parseller gjelder at gjerde inntil 60 cm. høyde og/eller hekk inntil 150 cm. høyde skal oppsettes i grenselinjen hvis nabo forlanger det. Anleggs- og vedlikeholdsutgifter hertil deles likt med nabo.

3. Drift og vedlikehold av sentralfyr- og garasjebygning.

Anlegget adminstreres av A/S Lijordet Tomteselskap og vaktmester ansettes. Fra sentralfyranlegget leveres varme og varmt vann til dette hus og ytterligere 29 hus på det festede areal. For utgiftene til drift og vedlikehold av anlegget hefter eieren av nærværende eiendom med 1/30 part. Forskuddsbetaling innkreves a konto etter tomteselskapets bestemmelse og forfaller med 14 dagers varsel.
Oppgjør etter fyringsregnskap skjer hvert år pr. 30/6.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/301180/100
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 12:36

- 2 -

Eieren av nærværende eiendom plikter å overta en aksje i A/S Lijordet Tomteselskap for pålydende kr. 500,-, samt til enhver tid å rette seg etter dette selskaps vedtekter og bestemmelser.

4. Bygningers vedlikehold m.m.

De respektive partseiere av rekkehusets 5 enheter er forpliktet til i felleskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Partseierne har gjensidig rett til gesims mot nabo, rett til adkomst til annen del av eiendommen etter oppdelingen for vedlikehold eller reparasjon av bygning. Ytterligere rett til å føre kloakkledninger, overvann- sterkstrøm- telefon- varme- og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler. Videre rett til adkomst for nødvendige reparasjoner og ettersyn av ledninger og tanker.

Utvendig maling av rekkehusets 5 enheter skal skje under ett og så ofte som det for bygningenes bevarelse er nødvendig. I mangel av annen enighet mellom de respektive partseiere om farge eller tidspunkt for arbeidets utførelse, avgjøres spørsmålet av styret i A/S Lijordet Tomteselskap. Partseiernes andel av fellesutgifter av denne art forfaller til betaling senest innen 30 dager etter at regning er mottatt.

Ved brann har de respektive partseiere av rekkehuset gjensidig gjenoppbyggingsplikt senest innen 1 år. Bygning og anlegg skal alltid holdes forsvarlig forsikret- fullverdi brann- vannledningsskade innkl. rørskade og ansvarsforsikring er min. forlangende.
Partseierne har oppgaveplikt til tomteselskapet over de løpende forsikringer.

Oslo, den 16. september 1958.

Trygve Brudevold

Trygve Brudevold

Vi samtykker herved
som fester.
A/S Lijordet Tomteselskap

Erland Morud

Vi bekrefter at Trygve Brudevold og Erland Morud
har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at begge er myndige.

Sverre Feigum --- Trygve Pettersen ---

Vedtas som skjøtemottaker:

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

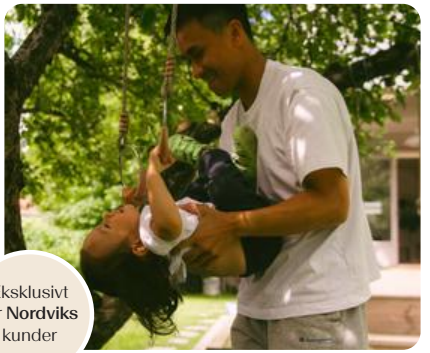
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0346/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nadderudveien 115C 1359 EIKSMARKA

Betegnelse: Gnr 35, bnr 27 / Gnr 35, bnr 10 (ideell andel 1/30) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no