

Eplehagan 10



Velkommen til

Eplehagan 10



Salgsoppgaven produsert 3. juli 2025

Øvre Rykkinn

Innholdsrik 100 kvm selveierleilighet med god beliggenhet - Trappefri adkomst - Solrik og fin utsikt – Garasje med lader

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	78 188,-
Omkostninger	123 300,-
Totalpris	5 001 488,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 503,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1973

Megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no


10





Kort fortalt

Eiendommen ligger fredelig til i en bilfri blindvei på Øvre Rykkinn, i et svært attraktivt, grønt og barnevennlig område. Her er det trygge gang- og sykkelveier, flere lekeplasser og kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og bussforbindelser. Rykkinn Senter ligger like i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker, post, bank og spisesteder. Området passer utmerket både for barnefamilier og eldre, med lite trafikk, lett adkomst og nærhet til alle nødvendige servicetilbud. Marka ligger rett ved og gir flotte turmuligheter året rundt. I tillegg finnes svømmehall, idrettsanlegg og Gommerudbanen med tilbud innen fotball og friidrett. Et trygt og praktisk bomiljø for alle aldre.

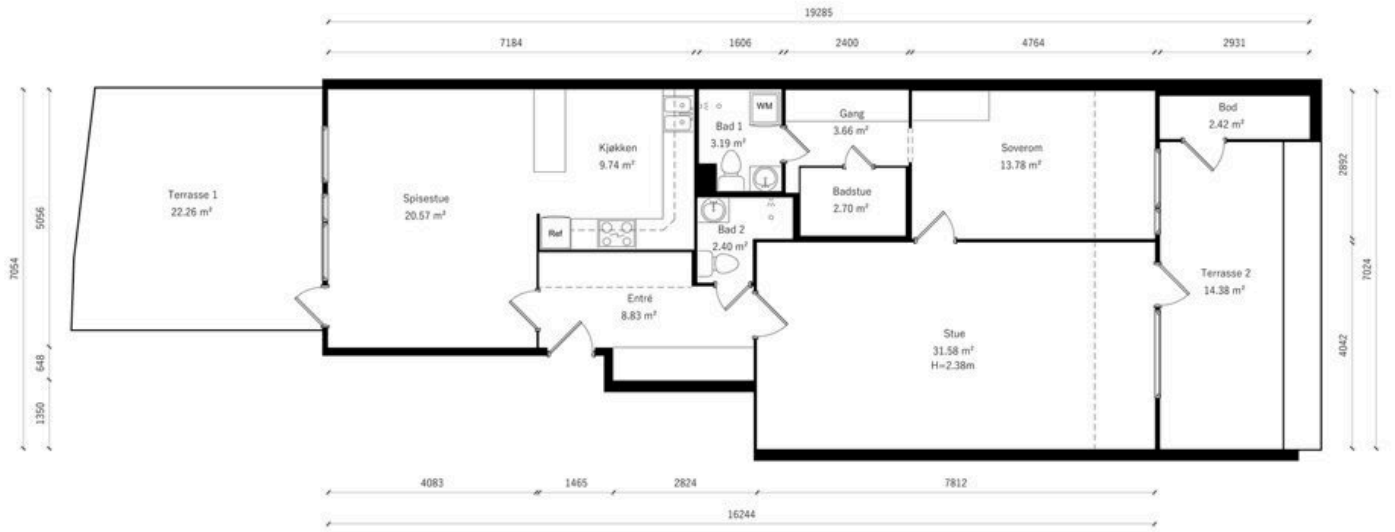
Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Stue, Kjøkken, Spisestue, Soverom, Bad v/ badstue, Bad, Badstue, Entré, Gang. Leiligheten hadde opprinnelig to soverom. Dagens eier har valgt å utvide spisestuen ved å fjerne det ene soverommet, som enkelt kan reetableres.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.



Eplehagan 10

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold

Lys og innbydende entré/gang, åpen kjøkkenløsning som er adskilt fra romslig spisestue. Fra spisestuen er det adkomst til solrik terrasse på 22 kvm., hvor man kan nyte kveldssolen. Romslig soverom, flislagt gjestebad med dusj og varmekabler, samt et hovedbad – også flislagt – med dusj og gulvvarme. I tilknytning til gangen mellom soverom og hovedbad, er det en badstu på 3 kvm. Stor og trivelig stue med med adkomst til en romslig og solrik balkong på 14 kvm. med flott utsikt.

I tillegg til dette medfølger det også:
1 kjellerbod. 1 bod på balkong på ca. 3 kvm. En biloppstillingsplass med elbil lader i garasjekjeller under blokka.








BOSCH


BOSCH


BOSCH
















Nerhavna












266
267



Ditt nye nabolag!

Dette er en innholdsrik og lys leilighet, som ligger fredelig og usjenert til i en bilfri blindvei, øverst på Rykkinn, ved foten av vakre Eineåsen. Beliggenheten er ideell for alle aldersgrupper, yngre, barnefamilier og eldre, med gangavstand til marka, lekeplasser og flotte grøntområder – perfekt for et aktivt og trygt nærmiljø.

Området er svært barnevennlig, med trygge gang- og sykkelveier til både barnehager, skoler og fritidstilbud. Leiligheten tilhører Rykkinn skolekrets, og det er kort vei til Rykkinn skole (1.–7. trinn), Eineåsen ungdomsskole (8.–10. trinn) samt videregående skoler som Rosenvilde, Rud og Dønski.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til både dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Coop Extra ligger like i nærheten, og Rykkinn Senter tilbyr et godt utvalg av butikker og tjenester – blant annet Meny, apotek, frisør, bakeri, bibliotek og legesenter. Ønsker du enda flere tilbud, ligger Sandvika kun en kort buss- eller kjøretur unna, med storsenter, restauranter, kino, badestrender og kollektivknutepunkt for buss, tog og flytog til Gardermoen.

Bussholdeplassen "Otto Rykkinds vei" ligger like ved, med hyppige avganger mot Sandvika og Oslo – i rushtiden hvert 7,5. minutt.

Naturområdene rundt Eineåsen byr på flotte turmuligheter året rundt, med lysløyper, turstier og nærhet til både Kirkerudbakken og Kolsås alpinanlegg. I nærområdet finnes også idrettsanlegg med fotballbaner, tennishall, svømmehall og treningssenter – perfekt for både barn og voksne som ønsker et aktivt liv.

Dette er et attraktivt og veletablert boligområde hvor du bor stille, solrikt og sentralt – med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Eplehagan 10

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	470 elever, 27 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	297 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	12 min 🚶 1 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	12 min 🚗 4.4 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	13 min 🚗 5.1 km

Sport

Bergersletta balløkke gress	3 min 🚶
Bergersletta	3 min 🚶
FitnessRoom Rykkinn	19 min 🚶
Bærum Squash & Fitness	13 min 🚗

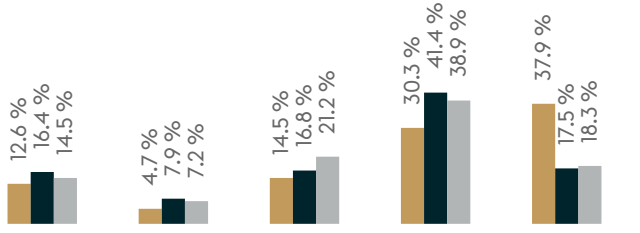
Offentlig transport

Saubakken	Linje 160, 160E	3 min 🚶 0.3 km
Kolsås	Linje 3	11 min 🚗 3.8 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min 🚗 9.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	29 min 🚗 23.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 🚗

Barnehager

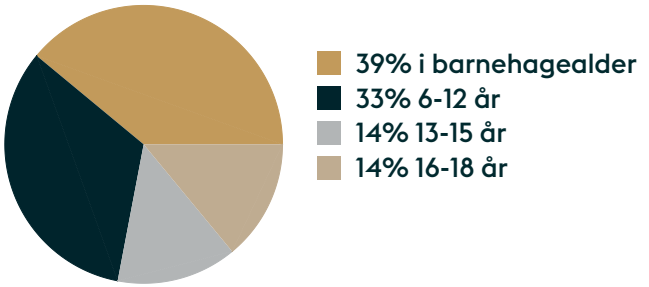
Barnelåven Janne Rosenlind (1-...	14 barn	7 min 🚶 0.6 km
Berger barnehage (1-5 år)	84 barn	8 min 🚶 0.7 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	87 barn	12 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rykkinn 23	381	198
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



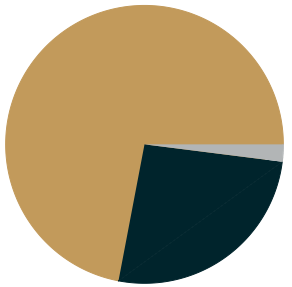
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Rykkinn	5 min
Meny Rykkinn	19 min

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Boligmasse



- 72% rekkehus
- 26% blokk
- 2% annet



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

Informasjon

Eplehagan 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0280/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93, bnr 625, snr 80 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Lars Rønning

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
78 188,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 878 188,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 001 488,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 014 188,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Stue, Kjøkken, Spisestue, Soverom, Bad v/ badstue, Bad, Badstue, Entré, Gang. Leiligheten hadde opprinnelig to soverom. Dagens eier har valgt å utvide spisestuen ved å fjerne det ene soverommet, som enkelt kan reetableres.
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 36 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Lys og innbydende entré/gang, åpen kjøkkenløsning som er adskilt fra romslig spisestue. Fra spisestuen er det adkomst til solrik terrasse på 22 kvm., hvor man kan nyte kveldssolen. Romslig soverom, flislagt gjestebad med dusj og varmekabler, samt et hovedbad – også flislagt – med dusj og gulvvarme. I tilknytning til gangen mellom soverom og hovedbad, er det en badstu på 3 kvm. Stor og trivelig stue med med adkomst til en romslig og solrik balkong på 14 kvm. med flott utsikt.

I tillegg til dette medfølger det også:
1 kjellerbod. 1 bod på balkong på ca. 3 kvm. En biloppstillingsplass med elbil lader i garasjekjeller under blokka.

Standard

Gulv:
Eikeparkett i oppholdsrom, keramiske fliser på bad.

Vegger:
Malte overflater med glassfiberstrie, samt fliser på bad.

Tak:
Malt, sparklet betong.

Sanitærutstyr:
To toaletter, to servanter, dusj og veggmontert dusjarmatur i nisje.

Kjøkkeninnredning:
Hvit kjøkkeninnredning fra Ikea.

Fyring/Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på begge bad.

Parkering

En biloppstillingsplass med el-billader i garasjekjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av betongkonstruksjon

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: Nye varmtvannsbereder i regi av sameiet

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2010

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Byggemåte

Takstmannens vurdering av TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Takstmannens vurdering av TG2:
Utvendig > Dører
Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassen virker å være stabil ved normal gange. Ingen merkbar svikt eller skjevheter av større betydning. Men det gjøres oppmerksom på at det er i forkant av terrassen mulig å se deler av fundamenteringene. Her er det i forkant bygget opp med treklosser under bjelkene. Ytterste del virker å være skjøtet på, og er ufagmessig utført. Videre inspeksjon innover er ikke mulig å inspisere, så er derfor ikke vurdert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassen er et typisk Selvaag terrasseblokk, med støpte balkonger som fungerer som rekkverk. Blomsterkassene har en viss dybde, men det gjøres oppmerksom på at høyden er langt under dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater
En del slitasje på parketten , spesielt i stuen.

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

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte dører kniper mot karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Se punkt i tilstandsrapporten.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er avvik: Utblåsing i overskapet

Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Ytterhjørne like ved dusjsonen har løse fuger og fliser som er helt løse.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
Det er viktig at badstuer bygges på riktig måte. Eier opplyser om at den er bygget etter teknisk forskrift.
I og med at det ikke foreligger dokumentasjon på badstuens oppbygging er badstuen vurdert til tg 2.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Ref. sameiets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Gulvvarme på baderom

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 503,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, TV og internett.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett
- Felleskostnader

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 647 741,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 590 962,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er i dag tilknyttet Telenor. Kjøper har selv ansvar for å tegne nytt abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.

Berger Boligsameie, orgnr. 990222037

Om sameiet

Sameiets navn er Berger Boligsameie.

Boligselskapet består av 192 seksjoner. Selskapets har org.nr.: 990222037 i Bærum kommune.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligselskapets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Sameiets hjemmeside: BB-s.no

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

Vaktmestertjenesten:
Vaktmestertjenesten er satt bort til et firma som foretar fortløpende vedlikehold på vår eiendom, så som gressklipping om sommeren, snømåking om vinteren og søppeltømming. I tillegg til dette har vi et vedlikeholdsteam som foretar småreparasjoner og enkelt vedlikehold.

Skal du pusse opp leiligheten gjør styret oppmerksom på at alt som har med strøm, rør eller vann å gjøre må utføres av fagpersonell. Større prosjekter skal meldes inn til styret, før oppstart.

Planlagte utbedringer/påkostninger - Hva skjer i sameiet:

Høsten 2023 fikk sameiet ny vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL.

Kort oppsummert er følgende punkter viktige å se på:
1. Bytte av beredere og varmepumper
2. Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong som er i garasjeanleggene.
3. Overflatebehandling av vinduer og dører (de som er eksponert for vær og vind).
4. Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter.

Ny rapport for nødvendig betongrehabilitering foreligger. Firmaet Ødegård og Lund AS utførte en stikkprøvebasert tilstandsanalyse av garasjeanlegget. Arbeidet som skal utføres er komplisert, tidkrevende og kostbart. Styret innhentet tilbud fra 5 firmaer. Valget falt på firmaet Repcon. El-bil laderne kan ikke benyttes der hvor arbeidet pågår.

Sameiet har vedtatt å oppta lån for nødvendig rehabiliteringsarbeid. Styret har fått fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 12.000.000, men med mulighet til raskere nedbetaling om økonomien tillater dette.

Kommende 5-års periode:
Bytte ut tak-pappen på alle søppelbodene, da vi har en del lekkasjer her. Styret har innhentet tilbud og ønsker å starte denne prosessen i løpet av kort tid.
Igangsetting av rehabilitering av avløpsrør bør gjøres.
Vedlikeholdsgruppa vil også de neste årene, gjøre samme type forefallent arbeid, som de alltid har gjort.
Service av ventilasjonsanleggene vil også i år bli utført av samme firma som før.

Informasjon fra styreleder pr. 13.02.2025:

- Bytte av beredere og varmepumper er akkurat ferdigstilt.
- Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong som er i garasjeanleggene er under arbeid.
- Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter er det ingen planer om i inneværende år.
- Sameiet har tatt opp og fordelt vedtatt lån på kr. 12.000.000,-.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 188,-pr. 01.07.2025

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 78 188 Gjeld siste årsoppg.: 81 140
Klient ajourf. lån: 14 777 744 Klient gj. s. årsoppg.: 15 334 231
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238832725, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 01.07.2025: 14 777 744
Andel av saldo: 78 188
Første termin/første avdrag: 22.11.2024 (siste termin 22.10.2034)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023:

Regnskapet viser et overskudd på kr. 377.564.

Budsjett for 2024:
Det er budsjettert med et underskudd på kr. 8.190.650. Underskuddet vil dekkes opp av låneopptak. Det er lagt opp til en husleieøkning på 5 % fra 1/7-24.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr uten etter godkjenning fra styret. Dette innebærer at det heller ikke er lov til å bringe dyr ved innflytting uten styrets godkjenning.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441262

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette er en innholdsrik og lys leilighet, som ligger fredelig og usjenert til i en bilfri blindvei, øverst på Rykkinn, ved foten av vakre Eineåsen. Beliggenheten er ideell for alle aldersgrupper, yngre, barnefamilier og eldre, med gangavstand til marka, lekeplasser og flotte grøntområder – perfekt for et aktivt og trygt nærmiljø.

Området er svært barnevennlig, med trygge gang- og sykkelveier til både barnehager, skoler og fritidstilbud. Leiligheten tilhører Rykkinn skolekrets, og det er kort vei til Rykkinn skole (1.–7. trinn), Eineåsen ungdomsskole (8.–10. trinn) samt videregående skoler som Rosenvilde, Rud og Dønski.

Fra boligen er det umiddelbar nærhet til både dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Coop Extra ligger like i nærheten, og Rykkinn Senter tilbyr et godt utvalg av butikker og tjenester – blant annet Meny, apotek, frisør, bakeri, bibliotek og legesenter. Ønsker du enda flere tilbud, ligger Sandvika kun en kort buss- eller kjøretur unna, med storsenter, restauranter, kino, badestrender og kollektivknutepunkt for buss, tog og flytog til Gardermoen. Bussholdeplassen "Otto Rykkinds vei" ligger like ved, med hyppige avganger mot Sandvika og Oslo – i rushtiden hvert 7,5. minutt.

Naturområdene rundt Eineåsen byr på flotte turmuligheter året rundt, med lysløyper, turstier og nærhet til både Kirkerudbakken og Kolsås alpinanlegg. I nærområdet finnes også idrettsanlegg med fotballbaner, tennishall, svømmehall og treningssenter – perfekt for både barn og voksne som ønsker et aktivt liv.

Dette er et attraktivt og veletablert boligområde hvor du bor stille, solrikt og sentralt – med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 3 m
Arealbruk Turdrag,Nåværende
Delareal 44 339 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1965320
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer Delareal 38 163 m
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 3 151 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 2 973 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 13 m
Formål Kjørevei
Delareal 39 m
Formål Park

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/93/625/80:
04.10.1988 - Dokumentnr: 32900 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1989 - Dokumentnr: 8984 - Erklæring/avtale
IFL. OPPDELINGSBEGJÆRING SKAL OVERDRAGELSE GODKJENNES AV SAMEIESTYRET

17.03.1989 - Dokumentnr: 8984 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.07.2025 - Dokumentnr: 754731 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.10.1988 - Dokumentnr: 32900 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/19338

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 193 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 977,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 141 705,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. juli 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97106664

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Eplehagan 10

Tilstandsrapport

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 625, snr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 02.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18554-1795 **Referansenummer:** IF1185

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Blom Kjerulf **Vår ref:**

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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854

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.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.
Takstmannen har ikke fått opplysninger om evnt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evnt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evnt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Terrasseblokk - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger med bindingsverk mellom elementene utvendig kledd med trekledning. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Terrasseblokk

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

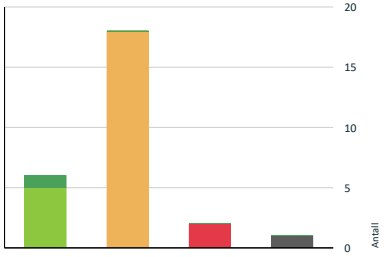
Opprinnelig er det et ekstra soverom i spisestuedel. Badstue er ikke en del av opprinnelig løsning.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

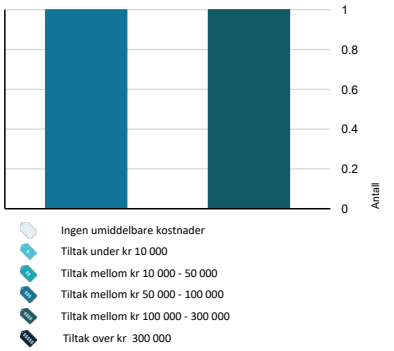
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad v/ badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

TERRASSEBLOKK

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder på vinduene, men stadfestet at de er skiftet etter byggeår.

TG 2 Dører

Bygningen har finert hovedytterdør

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg.



Finert inngangsdør



Brann klassifisert dør



Slitt låskasse

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra spisestuedel til nord/ nordvest-vendt terrasseplatting i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassen virker å være stabil ved normal gange. Ingen merkbar svikt eller skjevheter av større betydning. Men det gjøres oppmerksom på at det er i forkant av terrassen mulig å se deler av fundamenteringene. Her er det i forkant bygget opp med treklosser under bjelkene. Ytterste del virker å være skjøtet på, og er ufagmessig utført.
Videre inspeksjon innover er ikke mulig å inspisere, så er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales. Det er viktig at fundamenteringen er god slik at terrassen er stabil.



Oversiktsbilde



Skjøting av bjelker er fagmessig utført

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stuen til syd/ sydøst-vendt terrasse i betongkonstruksjon med støpt blomsterkasse. Adkomst til utebod.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassen er et typisk Selvaag terrasseblokk, med støpte balkonger som fungerer som rekkverk.
Blomsterkassene har en viss dybde, men det gjøres oppmerksom på at høyden er langt under dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonsutforming gjør det vanskelig å øke høyde uten å endre utforming. Om dette gjøres er det trolig søknadspliktig.

Det er gjort oppmerksom på lav rekkverkshøyde.



Oversiktsbilde



For lav høyde på "rekkverk"

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett i alle rom. Flislagte vegger i badene og i badstuen.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badene. Pnelte vegger i badstuen.

Himlinger med malte flater.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del slitasje på parketten , spesielt i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflateoppgradering utføres etter eget behov og ønske.



Synlig slitasje

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Samtlige gulv har større skjevheter. I lengderetning kjøkken spisestue er det mål 68mm skjevhet.
På flere plasser er det målt godt over 20mm på 2 meters lengde. I spisestue er det bl.a målt 51mm skjevhet.
I stuen er det skjevhet begge veier. I lengderetning er det målt 47mm skjevhet og ca 40mm på tvers av rommet.

I følge eier er skjevhetene gjennomgående for bygningsmassen. Selger opplever skaden/ eller byggefeilen som stabil.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

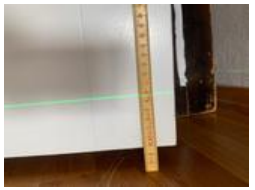
Tilstandsrapport



I kjøkken/ spisestue



I kjøkken/ spisestue



I stue



I stuen

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.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales justering av gjeldene dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (hjelpesluk) og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avløpsrør til vaskemaskin er uten synlig membran rørmansjett.
Det mangler membran rørmansjett rundt avløpsrør og vannrør i servanskap

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plast hjelpesluk



Mangler rørmansjett



Mangler rørmansjett

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD V/ BADSTUE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken kumskap . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 38%.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler i bad, utløser dette punktet tg 2 på tross av fuktsøk uten fuktfunn. Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/ tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/ skade på bad med omkringliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

Grunnet ukjent alder og oppbygging vil det være fare for at tettesjikt ikke holder tett og det vil ved bruk av badet kunne føres til skade.

Badet bør oppgraderes før videre bruk. Evnt kan montering av dusjkabinett være en midlertidig løsning.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ytterhjørne like ved dusjsonen har løse fuger og fliser som er helt løse.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fabrikklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn. mikro og opplegg for oppvaskmaskin. Tre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Takhøye overskap.



Oversiktsbilde

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:

Utblåsing i overskapet

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør føres rør opp over overskap



Kulltfilterventilator

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu bygget av eier på egeninnsats. Det er bygget som rom i rommet og bygget etter anbefalt teknisk forskrift.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er viktig at badstuer bygges på riktig måte. Eier opplyser om at den er bygget etter teknisk forskrift.
I og med at det ikke foreligger dokumentasjon på badstuens oppbygging er badstuen vurdert til tg 2.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner under servantskap i bad.

Årstall: 1973

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Stoppekraner er ikke funksjonstestet da det er skruventiler fra byggeår. Kraner av denne type og alder kan ofte ha satt seg og utløse lekkasje og er derfor ikke testet. Stoppekraner bør skiftes med tanke på alder.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1973

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

Årstall: 1973

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann i følge eier. Ikke er derfor ikke vurdert da det er sameiets ansvar.

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Eier opplyser at det har vært el tilsyn uten avvik. Dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Boligen bir oppvarmet med elektrisk fyring.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Gjelder 3-fas kurs til badstueov.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er påvist ledninger fra soverom til stue som er ført gjennom vegg uten varerør. Bør utbedres av elektriker.





TG 0 Brannetekniske 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 brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske 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 brannetekniske 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 brannslukningsapparat, brannslange og røykvarslere.

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 Ukjent alder på slukkeapparat, men ligger i forpakning så virker på være av nyere årgang. Brannslange bør testet jevnlig.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

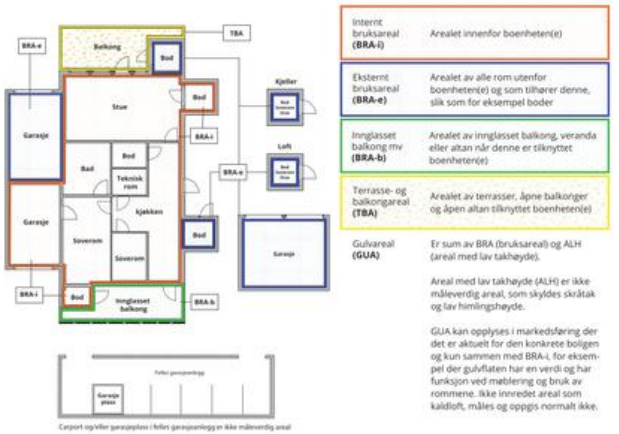
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Arealer

Terrasseblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	100	3		103	36
Kjeller		6		6	
SUM	**100**	**9**			**36**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Spisestue, Soverom, Bad v/ badstue, Bad, Badstue, Entré, Gang	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. 11.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig er det et ekstra soverom i spisestuedel. Badstue er ikke en del av opprinnelig løsning.

Brannceller

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

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.
Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Lars Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	625		80	44300 m²	Iht eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Eplehagan 10

Hjemmelshaver
Rønning Lars

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opprabeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger èn biloppstillingsplass med ladeboks i følge eier.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring ASA	3441262			

Kommentar
Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

Eplehagan 10, 1349 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 625
3201 BÆRUM

West Takst og Rådgivning AS
Horniveien 10
1339 VØYENENGA

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/IF1185

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

Rønning, Lars	9578-5999-4-1617471	2025-06-30 20:34:43

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
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0280/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eplehagan 10, 1349 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Lars Rønning

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2010

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: 3413614
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av betongkonstruksjon

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye varmtvannsbereder i regi av sammeiet

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2010

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0280/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rønning, Lars	**2025-06-30**

Identifikasjon

bankID Rønning, Lars

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 01.07.25 Side 1 av 1

Berger Boligsameie
EPLEHAGAN 10
1349 RYKKINN

Vår ref.: 28/80
Type: Sameie
Eiere: Lars Rønning

Organisasjonsnr: 990 222 037 **Seksjonsnr:** 80

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 503**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 542
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	454
	AVDRAG LÅN	507

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	78 188	Gjeld siste årsoppg.:	81 140
Klient ajourf. lån:	14 777 744	Klient gj. s. årsoppg.:	15 334 231

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22238832725, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 01.07.2025: 14 777 744
Andel av saldo: 78 188
Første termin/første avdrag: 22.11.2024 (siste termin 22.10.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Britta Zeiner
Adresse: Østenga 36
Postnr/-sted: 1349 RYKKINN
E-post: britta.zeiner@hotmail.no

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	81 140	Andre inntekter:	472
Annen formue:	42 405	Utgifter:	2 436		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/625 - seksjon:80
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441262

Berger Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Berger Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Tid: onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Sted: Grendehuset, Rykkin Senter

Ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Eivind Gärtner velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ønsker å velge Linda Hansen som protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda Hansen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 377.564, føres til reduksjon av udekket tap.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styrehonoraret fastsettes til kr 225.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret får kr 225.000 til intern fordeling for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

5. Saker fra styret - låneopptak

Sittende Styre har i alle år prioritert rehabilitering og vedlikehold av våre eiendommer, for å holde disse i best mulig stand. Ved god hjelp av vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL, har vi kunnet prioritere hva som må gjøres først, uten å være usikre på fremdriften/rekkefølgen.

Høsten 2023 fikk vi ny vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL.

Kort oppsummert er følgende punkter viktige å se på:

1. Bytte av beredere og varmepumper
2. Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong. som er i garasjeanleggene.
3. Overflatebehandling av vinduer og dører (de som er eksponert for vær og vind)
4. Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter.

Styret har innhentet 4 tilbud for utskifting av alle beredere og varmepumper. Styret vil ved hjelp av rådgiver finne det beste tilbudet for sameiet.

Når rapport for nødvendig betongrehabilitering foreligger, ønsker styret å innhente tilbud fra firmaer, for å utføre nødvendig jobb.

Disse jobbene er av en slik størrelse at vi ikke kan ta midler fra vårt vedlikeholdsbudsjett, da ville vi vært nødt til å gjøre dette over flere år og prisen vil øke. Dette bør ikke utsettes.

Styret ønsker derfor å oppta nødvendig lån, opptil kroner 12.000.000.- for å utføre nødvendig utskiftning av alle 4 bereder-rom, betongrehabilitering, nødvendig overflatebehandling, samt rørfornying av avløpsrør.

Lånet opptas i samarbeid med vår Regnskapsfører i ABBL, og er tenk betjent med vanlig husleie. For å betale ned lånet er det tenkt å øke Fellesutgiftene med 5% fra 1/7-24.

Forslag til vedtak: Ovenstående forslag om å oppta lån for nødvendig rehabiliteringsarbeid godkjennes av årsmøte, og Styret får godkjenning av årsmøte for å fremforhandle best mulig lån for Berger boligsameie.

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 12.000.000, men med mulighet til raskere nedbetaling om økonomien tillater dette.

6. Sak fra styret - endring/tillegg til § 18 i husordensreglene

For å presisere at dette med å kaste snø fra overliggende etasjer må utføres med aktsomhet, ønsker styret å endre §18

Feiing og snørydding utenfor inngangsdøren er seksjonseieres felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe, på området som kan bli truffet av snøen.

Det må ikke kastes snø på naboenes eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1.etg. ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner at Husordensregel §18 får ny ordlyd

7. Budsjett for 2024

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 8.190.650. Underskuddet vil dekkes opp av låneopptak. Det er lagt opp til en husleieøkning på 5 % fra 1/7-24.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

8.1 Valg av styreleder

Eivind Gärtner er på valg

Styreleder Eivind Gärtner tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Britta Zeiner til styreleder

Forslag til vedtak: Britta Zeiner velges som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Ida S. Hvalrygg er på valg.

Ida S. Hvalryg tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Vidar Skollerud som nytt styremedlem i Tillesløkka.

Ingen andre styremedlemmer er på valg i 2024.

Forslag til vedtak: Vidar Skollerud velges som styremedlem.

8.3 Valg av varamedlemmer

Geir Myklebust, Liv Valeur, Wera Riise, Inger Lise Otterstad, Charlotte Bech og Thomas Martinsen er på valg.

Geir Myklebust tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Børre Sjøblom som nytt varamedlem i Rognebærstien.

Liv Valeur tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Anne Torill Stiksrud som nytt varamedlem i Tillesløkka.

Wera Riise tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Inger Lise Berger Ulbraaten som nytt varamedlem i Pærehagan.

Inger Lise Otterstad i Eplehagan øst tar gjenvalg

Charlotte Bech i Østenga tar gjenvalg

Thomas Martinsen i Eplehagan vest tar gjenvalg

8.4 Valg av valgkomité

Terje Finstad tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen foreslår Geir Myklebust som nytt medlem i Valgkomiteen.

Valgkomiteen for 2024-2025 vil da bestå av Marit Mordal, Tove Nyhagen og Geir Myklebust

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Berger Boligsameie
Styret

Berger Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Gärtner, Eplehagan 28
Styremedlem, Jan Erik Bjerke, Eplehagan 12
Styremedlem, Thomas Nicolai Thorsen, Eplehagan 20
Styremedlem, Gerd Enli, Pærehagan 10
Styremedlem, Britta Zeiner, Østenga 36
Styremedlem, Ida Kristine Skarphagen, Tillesløkka 4
Styremedlem, Lasse Ydalus, ROGNEBÆRSTIEN 12
Varamedlem, Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8
Varamedlem, Geir Myklebust, Rognebærstien 12
Varamedlem, Wera Riise, Pærehagan 4
Varamedlem, Liv Schübeler Jacobsen Valeur, Tillesløkka 4
Varamedlem, Thomas Martinsen, Eplehagan 28
Varamedlem, Charlotte Bech, Østenga 38

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 192 seksjoner. Selskapets navn er Berger Boligsameie med org.nr.: 990222037 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441262

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr. 377.564

Det var budsjettert med et overskudd på kr. 1.189.834, men det har påløpt en del ekstra kostnader i løpet av året til bla rørlegger.

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

Vedlikehold / innkjøp 2023

De 2 siste blokkene, Østenga og Tillesløkka fikk 2 lag med grå maling på yttervegger og hvit maling på betongflater. De 5 siste blokkene har fått nye LED-lys i alle inngangspartier.

Vi har ved hjelp fra NORVA24 renset alle drenskummer på området, det viste seg å være mye grus, løv, etc som tilstoppet avløp. Denne rensingen bør ha hjulpet på avrenning av vann på bakken. Vi har hatt en del lekkasjer i avløpsrør og har hatt en del ekstra utgifter på rørlegger, i den forbindelse.

Vedlikeholds-gruppa har som vanlig gjort en flott jobb, med daglig vedlikehold av bygningsmasser og uteområde. Dette gjelder maling, bytte av panel, rydding, og annet forefallende arbeid.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Styret har i alle år hatt fokus på å følge ABBL sin vedlikeholds-rapport for Berger. Denne rapporten har gitt oss et godt grunnlag for hva vi bør prioritere av vedlikehold.

Høsten 2023 fikk vi ny rapport fra ABBL og Styret har alt startet på prosjektering av viktige punkter i denne rapporten, blant annet noe betong-rehabilitering i garasje-anlegget. Vi har mottatt en rapport som beskriver nødvendige tiltak som må gjøres for ikke å svekke den bærende konstruksjonen i byggene. Se forslag til vedtak.

Videre har vi innhentet tilbud på maling av rød farge på nødvendige vinduer og dører.

I tillegg har vi hatt befaring på avløpsrør, for å få pris på spyling/strømpekjøring av disse.

Styret ønsker også å montere Seriekoblede Røykvarslere i alle kjellerganger.

Tekniske løsninger som Beredere og Varmepumper har styret innhentet tilbud på å bytte, se «forslag til vedtak»

Kommende 5-års periode

Året 2024 og videre arbeid de neste årene vil være utvendig maling på dører og vinduer, samt bytte av beredere og Varmepumper.

Vi ønsker også å bytte ut tak-pappen på alle Søppelbodene, da vi har en del lekkasjer her. Styret har innhentet tilbud og ønsker å starte denne prosessen i løpet av kort tid

Igangsetting av rehabilitering av avløpsrør bør gjøres.

Vedlikeholdsgruppa vil også de neste årene, gjøre samme type forefallent arbeid, som de alltid har gjort.

Service av ventilasjonsanleggene vil også i år bli utført av samme firma som før.

Diverse

Har du spørsmål til Styret, kontakt styremedlem, eller vara i din blokk.

Oppslag på tavlen forteller hvem som er styremedlem i alle blokker. Send eventuelt epost til styret på adresse. styret@bb-s.no
Skal du pusse opp leiligheten gjør Vi også oppmerksom på at alt som har med strøm, rør eller vann å gjøre må utføres av fagpersonell. Større prosjekter skal meldes inn til Styret, før oppstart.

Vi gjør også oppmerksom på at det i kjellergangene ikke skal settes annet, enn det som står i Husordensregler og vedtekter.
Vi har også fremdeles rotteplager som koster oss kr 25000 pr år, vær snill å ikke mate fuglene på bakkenivå.

Bærum, 02.02.2024

Styret i Berger Boligsameie

Styret i Berger Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Berger Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Berger Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: T6WBT-L6EW5-S4ZNF-4ICQU-MHIG2-8HHDH

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T6WBT-L6EWS-S4ZNF-4ICQU-MHIG2-8HHDH

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-22 08:45:47 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T6WBT-L6EWS-S4ZNF-4ICQU-MHIG2-8HHDH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Resultatregnskap Berger Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 823 249	8 494 018	8 813 200	9 529 000
Annen driftsinntekt	2	688 449	624 572	491 800	296 800
Sum driftsinntekter		9 511 698	9 118 590	9 305 000	9 825 800
Utgifter					
Lønnskostnad	3	430 368	434 452	449 741	466 500
Annen driftskostnad	4	6 358 491	5 288 022	5 916 800	6 608 950
Vedlikehold, innkjøp	5	2 204 438	3 314 439	1 671 000	10 391 000
Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar		0	4 622	0	0
Sum driftskostnader		8 993 298	9 041 534	8 037 541	17 466 450
Driftsresultat før finansposter		518 400	77 056	1 267 459	-7 640 650
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	96 500	25 905	100 000	100 000
Finanskostnad	7	237 337	158 008	177 625	650 000
Sum finansposter		-140 836	-132 103	-77 625	-550 000
Årsresultat		377 564	-55 047	1 189 834	-8 190 650

Balanse Berger Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		323 085	0
Andre fordringer	8	196 168	995 682
Sum fordringer		519 253	995 682
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 368 665	2 126 877
Sum omløpsmidler		1 887 917	3 122 559
Sum eiendeler		1 888 217	3 122 859

Balanse Berger Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-2 119 688	-2 497 252
Sum egenkapital		-2 119 688	-2 497 252
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 14	3 684 966	3 919 250
Sum langsiktig gjeld		3 684 966	3 919 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 077	0
Forskudd felleskostnader		108 496	0
Annen kortsiktig gjeld	12	39 366	1 699 010
Sum kortsiktig gjeld		322 939	1 699 010
Sum gjeld		4 007 905	5 618 260
Sum egenkapital og gjeld		1 888 217	3 122 859

Berger Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Eivind Gärtner
Styreleder

Jan Erik Bjerke
Styremedlem

Ida Kristine Skarphagen
Styremedlem

Thomas Nicolai Thorsen
Styremedlem

Lasse Ydalus
Styremedlem

Gerd Enli
Styremedlem

Britta Zeiner
Styremedlem

Noter Berger Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	7 432 181	7 104 240	7 423 200	8 469 000
Avdrag ordinære lån	1 191 518	1 190 493	1 190 000	410 000
Renter ordinære lån	199 550	199 286	200 000	650 000
Sum	**8 823 249**	**8 494 018**	**8 813 200**	**9 529 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	100 904	181 813	0	20 000
Åsjordet	206 914	0	130 000	130 000
Garasjeinntekter	118 915	128 417	180 000	130 000
Oppstillingsplass	24 218	0	0	0
Utleid lokale	10 677	28 084	0	15 000
Strøm el-bil	225 022	284 459	180 000	0
Bod	1 800	1 800	1 800	1 800
Sum	**688 449**	**624 572**	**491 800**	**296 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	132 375	0	0	0
Feriepenger	18 930	0	0	0
Lønn	0	133 421	148 000	160 000
Påløpte feriepenger	0	19 700	21 164	23 000
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	50 428	50 099	52 593	55 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 669	3 218	2 984	3 500
Bilgodtgjørelse	966	3 014	0	0
Sum	**430 368**	**434 452**	**449 741**	**466 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	1 079 488	969 147	876 000	900 000
Veilys	64 328	0	0	70 000
Vann- og avløpsavgift	1 545 349	1 287 949	1 455 000	1 855 000
Renovasjon	750 453	690 273	750 000	751 000
Containerleie	17 162	9 172	15 000	15 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	906 270	661 719	904 000	970 000
Forsikring	926 866	729 954	898 150	873 000
Forvaltning og revisjon	312 232	221 569	204 500	283 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	19 906	25 000	0
Kontingent ABBL	500	0	0	500
Serviceavtale skadedyr	83 096	5 176	51 500	80 000
Drift ladeanlegg	0	0	20 000	0
Kontingent Vellet	15 936	0	16 350	16 350
HMS	0	0	0	25 000
Vaktmestertjeneste	141 456	387 638	512 500	530 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	38 091	0	0	0
Drift, reparasjon maskiner	1 938	709	0	5 000
Renhold	250 245	162 020	161 200	175 000
Fellesrom	0	3 693	0	0
Utgifter v/styret	19 570	69 730	0	20 000
Rekvisita, porto, mm	2 349	2 126	6 000	10 000
Datautgifter o.l	6 299	1 223	0	0
Fellesarrangement/dugnad	160 582	3 961	0	5 000
Leie av lokale	15 238	16 836	15 600	15 600
Gebyr	19 148	39 341	6 000	6 000
Blomster/gaver	1 095	645	0	2 500
Diverse	801	5 233	0	1 000
Sum	6 358 491	5 288 022	5 916 800	6 608 950

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	52 588	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	17 725	12 416	20 000	20 000
Maling, beis, olje	125 385	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	38 461	0	0	0
Skilt	1 295	0	0	0
Vedlikehold bygg	1 162 497	3 063 972	1 300 000	10 000 000
Port	14 881	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	79 686	0	0	0
Rør innvendig	78 814	0	0	0
Ventilasjon	124 384	67 172	130 000	130 000
VedlikeholdVVS	124 034	42 968	30 000	75 000
Elektriker, materialer	88 329	25 544	30 000	30 000
El-bil anlegg	6 040	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	375	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	3 193	0	0	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	228 551	103 605	30 000	30 000
Vedlikehold innvendig anlegg	16 997	0	0	0
Renovasjonsanlegg	0	627	0	0
Garasjer	100	7 361	6 000	6 000
Egenandel skade	0	-10 000	0	0
Brannsikringstiltak	4 853	756	25 000	0
Teknisk bistand	36 250	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	17	100 000	50 000
Sum	2 204 438	3 314 439	1 671 000	10 391 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	-274	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	299	21 252	0	0
Renter plasseringskonto	9 417	0	0	0
Andre renteinntekter	0	16	0	0
Finansinntekt	87 058	4 637	100 000	100 000
Sum	**96 500**	**25 905**	**100 000**	**100 000**

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Finanskostnad	4 016	449	0	0
Renteutgifter langsiktig lån	233 321	151 282	177 625	650 000
Andre rentekostnader	0	6 277	0	0
Sum	**237 337**	**158 008**	**177 625**	**650 000**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	2 857	0

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse tidligere forretningsfører	0	741 409
Restanse miljøgebyr (mva)	300	0
Periodisering kostnader	155 092	254 274
Andre kortsiktige fordringer	37 919	0
Sum	**196 168**	**995 682**

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	115 752
Bankinnskudd (driftskto)	753 331	0
Avregningskonto for elbil med Åsjordet	95 198	73 754
Sparekonto Boligbanken	509 417	0
Plasseringskonto 31+	0	1 919 248
Skattetrekkskonto	10 718	18 122
Sum	**1 368 665**	**2 126 877**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-2 497 252	-2 442 205
Fra årets resultat	377 564	-55 047
Sum andre fond/udekket tap	-2 119 688	-2 497 252
Sum egenkapital	-2 119 688	-2 497 252

Sameiet har pr. 31.12.23 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/ rehabilitering fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold/ rehabilitering er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		3 684 966	3 919 250
Sum	**14**	**3 684 966**	**3 919 250**

Det er stilt følgende pant: blancolån

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Gjeld mellomregning	300	0
Leverandørgjeld tidl. forretningsfører	0	817 121
Skattetrekk	10 718	18 120
Arbeidsgiveravgift	6 649	8 041
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	1 119
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 669	3 218
Påløpte feriepenger	18 930	0
Påløpte feriepenger	0	30 759
Påløpte renter	0	6 277
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	0	814 356
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	0
Sum	**39 366**	**1 699 010**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 423 549	1 713 400
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	377 564	-55 047
Tilbakeføring avskrivninger	0	4 622
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-86 230	0
Årets endring disponible midler	291 334	-50 425
Disponible midler UB	1 564 978	1 423 549

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Bytte to tak og infrstruktur elbil
Lånenummer:	**94907055641**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.00 %
Betingelser:	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	31.07.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 919 286
Avdrag i perioden:	234 320
Lånesaldo 31.12:	**3 684 966**
Saldo 5 år frem i tid:	2 459 548

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907055641	9	20 828	187 452
	34	20 199	686 766
	34	19 497	662 898

Gjeld

	68	19 283	1 311 244
	47	17 800	836 600

Resultat og balanse med noter for Berger Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berger Boligsameie

Styreleder	Eivind Gärtner (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Britta Zeiner (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jan Erik Bjerke (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Ida Kristine Skarphagen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Gerd Enli (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Lasse Ydalus (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Thomas Nicolai Thorsen (sign.)	20.03.2024

Berger Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Berger Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Berger Boligsameie

Tid: onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Sted: Grendehuset, Rykkinn Senter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Britta Zeiner velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Jan-Andre Fossby-Andersen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på kr. 5.143.724.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 250.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene § 3 og grunnboken

Sakens bakgrunn:

Sameiet v/styret samtykker i dag til overdragelser. Dagens vedtekter § 3 og grunnboken, krever imidlertid at styret gir sitt samtykke ved å påtegne fysisk på skjøtet. Dette kan forsinke overdragelser.

Styret foreslår derfor at «påtegning» fjernes fra vedtektene og grunnboken, men styret vil fortsette å godkjenne overdragelser. I tillegg foreslås det at det fjernes fra vedtektene at «*Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.*» Det er kun forhold ved kjøper som kan gi grunnlag for å nekte overdragelser, slik at bestemmelsen er feil, og følgelig bør fjernes.

1. Endring av § 3 vedtektene

Setninger/ord som er uthevet, i kursiv og understreket, foreslås fjernes fra vedtekten.

> **§ 3 Disposisjon over seksjon**
>
> Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.
>
> Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.
>
> ***Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet.*** Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke ***påtegning*** etter vedtak i styret.
>
> Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
>
> Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. ***Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.***

2. Endring av grunnboken

> I grunnboken vises det til at styret må gi sitt samtykke ved påtegning.
>
> Det foreslås at «påtegning» fjernes fra grunnboken, slik at det ikke er krav til hvordan styret gir sitt skriftlige samtykke (for eksempel digitalt).

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner de foreslåtte endringene i vedtektene og grunnboken.

6. Saker fra beboere

Forslag fra Emilie Bjerke og Haaken Kylling om endring av husordenregel § 8

Nåværende tekst:

Boring, snekring,oppigging av gulv eller annen høylydt aktivitet forårsaket av rehabilitering er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 21.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 18.00 på lørdager. Ved anledninger er det på lørdag lov å spille musikk fram til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Forslag til ny tekst fra beboer:

Oppigging av gulv og borring eller annen svært høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 17.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Snekring er tillatt mellom kl.08.00-19.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Styrets kommentar til forslaget:

Denne paragrafen har vært endret flere ganger, sist i 2020.
Vi må vise toleranse for tidvis støy i forbindelse med oppussing, men det er behov for tidsbegrensning av slikt arbeid. Styret mener imidlertid at å skille ut snekring og å operere med så mange ulike klokkeslett kan virke forvirrende.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at Husordensregel § 8 blir stående.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 4.972.218. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 3% fra 1. januar 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Britta Zeiner
Styremedlem, Gerd Enli
Styremedlem, Jan Erik Bjerke
Styremedlem, Thomas Nicolai Thorsen
Styremedlem, Lasse Ydalus
Styremedlem, Vidar Skollerud
Varamedlem, Inger Lise Berger Ullbraaten
Varamedlem, Thomas Martinsen
Varamedlem, Inger Lise Otterstad
Varamedlem, Børre Sjøblom
Varamedlem, Anne Torill Grøtting Stiksrud
Varamedlem, Charlotte Bech

8.1 Valg av styreleder

Britta Zeiner er på valg. Hun tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Britta Zeiner gjenvelges som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jan Bjerke, Eplehagan 12, tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor

Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8, som styremedlem for to år.
Vidar Skollerud, Tillesløkka 8, er ikke på valg
Thomas N. Thorsen, Eplehagan 20, tar gjenvalg for 2 år
Gerd Enli, Pærehagan 10, tar gjenvalg for 2 år
Lasse Ydalus, Rognebærstien 12, tar gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

8.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Martinsen, Eplehagan 28, tar gjenvalg for 1 år
Inger Lise Ullbråten, Pærehagan 12, tar gjenvalg for 1 år
Børre Sjøblom, Rognebærstien 14, tar gjenvalg for 1 år
Anne Torill Stiksrud, Tillesløkka 6, tar gjenvalg for 1 år
Jan Bjerke, Eplehagan 12, velges for 1 år

Charlotte Bech, Østenga 38, tar ikke gjenvalg Valgkomiteen foreslår
Sissel Frogg, Østenga 34, som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

8.4 Valg av valgkomité

Tove Nyhagen tar gjenvalg
Geir Myklebust tar gjenvalg
Marit Mordal tar gjenvalg

Forslag til vedtak: Alle tre gjenvelges.

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

Med vennlig hilsen
Berger Boligsameie
Styret

Berger Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Britta Zeiner, Østenga 36
Styremedlem, Gerd Enli, Pærehagan 10
Styremedlem, Jan Erik Bjerke, Eplehagan 12
Styremedlem, Thomas Nicolai Thorsen, Eplehagan 20
Styremedlem, Lasse Ydalus, Rognebærstien 12
Styremedlem, Vidar Skollerud, Tillesløkka 8
Varamedlem, Inger Lise Berger Ullbraaten, Pærehagan 12
Varamedlem, Thomas Martinsen, Eplehagan 28
Varamedlem, Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8
Varamedlem, Børre Sjøblom, Rognebærstien 14
Varamedlem, Anne Torill Grøtting Stiksrud, Tillesløkka 6
Varamedlem, Charlotte Bech, Østenga 38

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 192 seksjoner. Selskapets navn er Berger Boligsameie med org.nr.: 990222037 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441262

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 5.143.724.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt 9 styremøter pluss 2 fellesmøter med Åsjordet Huseierforening.

Styret mottar daglig henvendelser fra beboere og prøver å respondere på disse så raskt som mulig.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

På årsmøte i 2024 fikk styret årsmøtes godkjennelse til et låneopptak på kr. 12 000 000,-

Dette var nødvendig for å bytte ut alle beredere og varmepumper, pluss starte opp med betongrehabilitering i garasjeanleggene.

Arbeidet med utskifting av beredere og varmepumper startet opp i august og ble fullført i desember. Samtidig ble det installert anlegg for legionellasikring for å hindre spredning av legionella via aerosol.

Arbeidet med betongrehabilitering startet i november og fortsetter i 2025.

I tillegg har vi i 2024 :

- skiftet tak på alle søppelbodene

- malt alle utgangsdørene

- skiftet utelamper

- skiftet stoppekraner i Eplehagan og Østenga

- økt antall smartbokser for skadedyrbekjempelse

I tillegg til den vanlige vårdugnaden hadde vi skrotinnsamling som resulterte i 11.220kg avfall.

Vedlikeholdsgruppa har som vanlig gjort en flott jobb med vedlikehold av bygningsmassen, uteområdene og annet forefallende arbeid.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 vil vi fortsette med betongrehabiliteringen som vi regner med vil være ferdigstilt i august/september.

Bortsett fra betongrehabiliteringen og utskifting av stoppekraner i Tillesløkka/ Rognebærstien, er det ikke planlagt noen større arbeider i 2025. Vedlikeholdsgruppa vil utføre vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene som de pleier.

Styret ønsker å styrke arbeidskapitalen, hvilket er nødvendig med tanke på andre store vedlikeholdsinvesteringer som er nødvendig i kommende år.

Kommende 5-års periode

Styret er av den oppfatning at rehabilitering av avløpsrør bør prioriteres.

Styret vil derfor starte arbeidet med kravspesifikasjon og innhente tilbud.

Resultatet av dette vil presenteres for årsmøtet i 2026.

Styret i Berger Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Berger Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 529 265	8 823 249	9 529 000	10 213 000
Annen driftsinntekt	2	716 531	688 449	296 800	769 600
Sum inntekter		10 245 796	9 511 698	9 825 800	10 982 600
Kostnader					
Lønnskostnad	3	503 620	430 368	466 500	528 000
Kostnad lokaler	4	4 496 421	3 991 204	4 416 600	4 909 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	47 006	17 725	20 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 534 656	2 150 463	10 371 000	500 000
Periodisk vedlikehold	7	5 973 153	0	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	0	0	7 200 000
Annen driftskostnad	9	2 406 199	2 403 537	2 192 350	2 558 850
Sum kostnader		14 961 053	8 993 298	17 466 450	15 745 850
Resultat før finansielle poster		-4 715 257	518 400	-7 640 650	-4 763 250
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	62 232	96 500	100 000	36 000
Finanskostnad	11	490 699	237 337	650 000	244 968
Sum finansielle poster		-428 467	-140 836	-550 000	-208 968
Årsresultat		-5 143 724	377 564	-8 190 650	-4 972 218

Balanse Berger Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		13 095	323 085
Andre fordringer	12	1 140 230	196 168
Sum fordringer		1 153 325	519 253
Bankinnskudd, kasse o.l	13	8 999 185	1 368 665
Sum omløpsmidler		10 152 510	1 887 917
Sum eiendeler		10 152 810	1 888 217

Balanse Berger Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-7 263 412	-2 119 688
Sum egenkapital		-7 263 412	-2 119 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	15 334 232	3 684 966
Sum langsiktig gjeld		15 334 232	3 684 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 838 269	175 077
Forskudd innbetalinger		112 825	108 496
Annen kortsiktig gjeld	17	130 896	39 366
Sum kortsiktig gjeld		2 081 990	322 939
Sum gjeld		17 416 222	4 007 905
Sum egenkapital og gjeld		10 152 810	1 888 217

Berger Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Britta Zeiner Styreleder	Jan Erik Bjerke Styremedlem	Vidar Skollerud Styremedlem
Thomas Nicolai Thorsen Styremedlem	Lasse Ydalus Styremedlem	Gerd Enli Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	8 469 655	7 432 181	8 469 000	8 033 000
Avdrag ordinære lån	409 992	1 191 518	410 000	1 150 000
Renter ordinære lån	649 618	199 550	650 000	1 030 000
Sum	**9 529 265**	**8 823 249**	**9 529 000**	**10 213 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	11 728	100 904	20 000	10 000
Åsjordet	250 141	206 914	130 000	350 000
Garasjeinntekter	139 260	118 915	130 000	160 000
Oppstillingsplass	33 620	24 218	0	28 000
Utleid lokale	26 145	10 677	15 000	20 000
Strøm el-bil	254 013	225 022	0	200 000
Utleie bod	1 625	1 800	1 800	1 600
Sum	**716 531**	**688 449**	**296 800**	**769 600**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	188 625	132 375	160 000	200 000
Påløpte feriepenger	11 554	18 930	23 000	12 000
Påløpte feriepenger	15 419	0	0	0
Tjenestepensjon OTP	246	0	0	0
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	58 356	50 428	55 000	62 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 803	2 669	3 500	4 000
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	616	966	0	0
Sum	**503 620**	**430 368**	**466 500**	**528 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	17 127	15 238	15 600	20 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 608 689	2 295 802	2 606 000	3 000 000
Vaktmestertjenester	530 899	141 456	530 000	530 000
Lys, varme, energi	920 394	1 143 816	970 000	900 000
Renhold	164 330	250 245	175 000	124 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	224 052	89 394	105 000	300 000
Sommer- og vinterkostnader	31 129	55 253	15 000	35 000
Sum	**4 496 421**	**3 991 204**	**4 416 600**	**4 909 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	17 725	20 000	0
Driftsmateriale	44 190	0	0	50 000
Rekvisita	2 816	0	0	0
Sum	**47 006**	**17 725**	**20 000**	**50 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	885 683	1 755 371	10 160 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	382 782	390 603	111 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	246 191	4 488	50 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Forsikringsskadesaker	20 000	0	0	0
Sum	**1 534 656**	**2 150 463**	**10 371 000**	**500 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	5 973 153	0	0	0
Sum	5 973 153	0	0	0

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	0	7 200 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	284 561	312 232	283 000	297 000
Honorar for teknisk rådgivning	117 338	36 250	0	0
Andre driftskostnader	200	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	801	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	19 493	2 349	10 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler	1 044 781	906 270	970 000	1 204 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	1 938	5 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	15 936	15 936	16 350	16 350
Gave, ikke fradragsberettiget	4 455	1 095	2 500	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	870 188	926 866	873 000	970 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	28 479	19 570	20 000	28 000
Bank og kortgebyrer	2 214	19 148	6 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	18 055	160 582	5 000	15 000
Sum	**2 406 199**	**2 403 537**	**2 192 350**	**2 558 850**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	25 444	-274	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	299	0	0
Renter plasseringskonto	36 788	9 417	0	36 000
Finansinntekt	0	87 058	100 000	0
Sum	**62 232**	**96 500**	**100 000**	**36 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Finanskostnad	0	4 016	0	0
Renteutgifter langsiktig lån	490 699	233 321	650 000	244 968
Sum	**490 699**	**237 337**	**650 000**	**244 968**

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	2 857
Restanse miljøgebyr (mva)	0	300
Periodisering kostnader	0	155 092
Andre kortsiktige fordringer	983 624	37 919
Erstatningsmessige skader	39 965	0
Fordring eiere	116 641	0
Sum	**1 140 230**	**196 168**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	7 310 299	753 331
Avregningskonto for elbil med Åsjordet	211 814	95 198
Sparekonto Boligbanken	1 442 756	509 417
Skattetrekkskonto	34 316	10 718
Sum	**8 999 185**	**1 368 665**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 119 688	-2 497 252
Fra årets resultat	-5 143 724	377 564
Sum annen egenkapital	-7 263 412	-2 119 688
Sum egenkapital	-7 263 412	-2 119 688

Sameiet har pr. 31.12.24 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/ rehabilitering fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold/ rehabilitering er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	0	3 684 966
Gjeldsbrevlån	15 334 232	0
Sum	**15 334 232**	**3 684 966**

Det er stilt følgende pant: blancolån

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**	**Sparebanken Øst**	**Handelsbanken**
Formål:	Beredere og varmepumper+refinans tidl lån	Utskiftning av beredere og varmepumper	Bytte to tak og infrstruktur elbil
Lånenummer:	**22238832725**	**22238816614**	**94907055641**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2020
Rentesats:	6.90 %	6.95 %	7.25 %
Betingelser:	Renter beregnes etterskuddsvis	Rente beregnes etterskuddsvis	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	22.10.2034	17.11.2024	29.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 515 000	5 000 000	4 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	3 684 966
Avdrag i perioden:	180 768	5 000 000	3 684 966
Opptak i perioden:	15 515 000	5 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**15 334 232**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 821 716	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238832725	9	86 672	780 048
	34	84 055	2 857 870
	34	81 133	2 758 522
	68	80 243	5 456 524
	47	74 069	3 481 243

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	0	300
Skattetrekk	34 316	10 718
Skyldig arbeidsgiveravgift	15 203	6 649
Påløpt arbeidsgiveravgift	5 094	2 669
Påløpte feriepenger	36 125	18 930
Påløpte renter	28 909	0
Forskudd Inkassogebyr (mva)	150	100
Annen kortsiktig gjeld	350	0
Interim RF betaling	10 749	0
Sum	**130 896**	**39 366**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 564 978	1 423 549
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-5 143 724	377 564
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-8 865 734	-86 230
Opptak lån	20 515 000	0

Noter Berger Boligsameie

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12

Note 18 - Disponible midler

Årets endring disponible midler	6 505 542	291 334
Disponible midler UB	8 070 520	1 564 978

Resultat og balanse med noter for Berger Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Berger Boligsameie

Styreleder	Britta Zeiner (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Lasse Ydalus (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Vidar Skollerud (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Jan Erik Bjerke (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Gerd Enli (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Thomas Nicolai Thorsen (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Berger Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0DGF0-5BSCR-R3I0Y-VIV6S-ADYDK-XKMZO

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0DGF0-5BSCR-R3I0Y-VIV6S-ADYDK-XKMZO

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-31 15:36:14 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ODGF0-SBSCR-R3GYD-VJVE6-ADYDK-XKMZO

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Berger Boligsameie onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Rykkin Senter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder, Eivind Gärtner ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ønsker å velge Linda Hansen som protokollfører

Vedtak:
Forretningsfører, Linda Hansen, ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 55 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Terje Linde ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styrehonoraret fastsettes til kr 225.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 225.000 til intern fordeling for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

5. Saker fra styret - låneopptak

Sittende Styre har i alle år prioritert rehabilitering og vedlikehold av våre eiendommer, for å holde disse i best mulig stand. Ved god hjelp av vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL, har vi kunnet prioritere hva som må gjøres først, uten å være usikre på fremdriften/rekkefølgen.

Høsten 2023 fikk vi ny vedlikeholdsrapport utarbeidet av ABBL.

Kort oppsummert er følgende punkter viktige å se på:

1. Bytte av beredere og varmepumper
2. Nødvendig rehabilitering av bærevegger i betong. som er i garasjeanleggene.
3. Overflatebehandling av vinduer og dører (de som er eksponert for vær og vind)
4. Kontroll og mulig utbedring av avløpsrør i rørsjakter.

Styret har innhentet 4 tilbud for utskifting av alle beredere og varmepumper. Styret vil ved hjelp av rådgiver finne det beste tilbudet for sameiet.

Når rapport for nødvendig betongrehabilitering foreligger, ønsker styret å innhente tilbud fra firmaer, for å utføre nødvendig jobb.

Disse jobbene er av en slik størrelse at vi ikke kan ta midler fra vårt vedlikeholdsbudsjett, da ville vi vært nødt til å gjøre dette over flere år og prisen vil øke. Dette bør ikke utsettes.

Styret ønsker derfor å oppta nødvendig lån, opptil kroner 12.000.000.- for å utføre nødvendig utskiftning av alle 4 bereder-rom, betongrehabilitering, nødvendig overflatebehandling, samt rørfornying av avløpsrør.

Lånet opptas i samarbeid med vår Regnskapsfører i ABBL, og er tenk betjent med vanlig husleie. For å betale ned lånet er det tenkt å øke Fellesutgiftene med 5% fra 1/7-24.

Vedtak:
Godkjent. Ovenstående forslag om å oppta lån for nødvendig rehabiliteringsarbeid godkjennes av årsmøte, og Styret får godkjenning av årsmøte for å fremforhandle best mulig lån for Berger boligsameie.

Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 12.000.000, men med mulighet til raskere nedbetaling om økonomien tillater dette.

6. Sak fra styret - endring/tillegg til § 18 i husordensreglene

For å presisere at dette med å kaste snø fra overliggende etasjer må utføres med aktsomhet, ønsker styret å endre §18

Feiing og snørydding utenfor inngangsdøren er seksjonseieres felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe. på området som kan bli truffet av snøen.

Det må ikke kastes snø på naboenes eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1.etg. ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien

Vedtak:
Årsmøte godkjenner at Husordensregel §18 får ny ordlyd

7. Budsjett for 2024

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 8.190.650. Underskuddet vil dekkes opp av låneopptak. Det er lagt opp til en husleieøkning på 5 % fra 1/7-24.

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Eivind Gärtner er på valg

Styreleder Eivind Gärtner tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Britta Zeiner til styreleder

Vedtak:
Britta Zeiner ble valgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Ida S. Hvalrygg er på valg.

Ida S. Hvalryg tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Vidar Skollerud som nytt styremedlem i Tillesløkka.

Ingen andre styremedlemmer er på valg i 2024.

Vedtak:
Vidar Skollerud ble valgt som styremedlem.

8.3 Valg av varamedlemmer

Geir Myklebust, Liv Valeur, Wera Riise, Inger Lise Otterstad, Charlotte Bech og Thomas Martinsen er på valg.

Geir Myklebust tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Børre Sjøblom som nytt varamedlem i Rognebærstien.

Liv Valeur tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Anne Torill Stiksrud som nytt varamedlem i Tillesløkka.

Wera Riise tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor å velge Inger Lise Berger Ulbraaten som nytt varamedlem i Pærehagan.

Inger Lise Otterstad i Eplehagan øst tar gjenvalg

Charlotte Bech i Østenga tar gjenvalg

Thomas Martinsen i Eplehagan vest tar gjenvalg

Vedtak:
Børre Sjøblom, Anne Torill Stiksrud og Inger Lise Berger Ulbraaten ble valgt som nye varamedlemmer. Inger Lise Otterstad, Charlotte Bech og Thomas Martinsen ble gjenvalgt som varamedlemmer.

8.4 Valg av valgkomité

Terje Finstad tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen foreslår Geir Myklebust som nytt medlem i Valgkomiteen.

Valgkomiteen for 2024-2025 vil da bestå av Marit Mordal, Tove Nyhagen og Geir Myklebust

Vedtak:
Geir Myklebust ble valgt som nytt medlem i Valgkomiteen. Marit Mordal og Tove Nyhagen ble gjenvalgt.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling.

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protokoll for Berger Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eivind Gärtner (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Terje Lennard Linde (sign.)	26.04.2024

HUSORDENSREGLER

for

BERGER BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.05.1988)
(Endret på sameiermøte 11.04.02, 24.04.12, 10.04.19, 29.04.20, 14.04.21 og 17.04.2024)

Husordensreglene som har til hensikt å skape gode naboforhold innen vårt boligsameie, er å betrakte som en del av vedtektene. Brudd på reglene kan føre til krav om fraflytting og salg av leiligheten.
Rundskriv og andre meldinger fra styret til sameierne, skal gjelde på samme måte som "Husordensregler".

§ 1. Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke stå i trappeoppganger. Fellesrom i kjellere og sykkelboder i garasjer skal brukes til dette.

§ 2. Fellesrom, kjellerganger-og sykkelboder skal ikke brukes til lagring. Heller ikke korttidslagring. Av hensyn til renhold og uhindret rømningsvei er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområder/trappeganger, dette gjelder også sko, koster, etc

§ 3. Flytende brensel må oppbevares i leilighetene. Brannforskriftene må nøye følges når det gjelder lagring av dette.

§ 4. La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppganger, kjellere eller garasjer og påse at de ikke rabler på veggene eller på annen måte gjør skade på boligsameiets eiendom.

§ 5. Leiligheten må ikke brukes til annet formål enn boligformål.

§ 6. Bruk av bart lys i skap og kjeller er ikke tillatt.

§ 7. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Eventuelle støyproblemer, eller brudd på Husordensreglene, forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte parter. Skulle dette ikke la seg gjøre, kan forholdet sendes skriftlig til styret.

§ 8. Boring, snekring, opp pigging av gulv eller annen høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08:00 og etter klokken 21:00 på hverdager og ikke før klokken 10:00 og ikke etter klokken 18:00 på lørdager.
Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23:00
På søn - og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

§ 9. Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn - og helligdager. For musikk-undervisning eller virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret og de andre beboerne i huset-må samtykke i dette.

§10 Det er bare lov med gass, eller el grill på terrassene og i hagene, kullgrill kan brukes på fellesområdene. Det er ikke tillatt med Bålpanner, eller tilsvarende innretninger med åpen ild. Det er ikke lov til å montere parabol, (skal stå på terrassegulv), markiser, Varmepumpe o. l. på noen av Sameiets yttervegger. Dersom dette allikevel skjer, kan dette bli fjernet av styret og følgeskader på vegger kan bli reparert på sameiers bekostning.

§ 11. Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Badekar må ikke brukes til klesvask og til toaletter må det bare brukes toalettpapir. Forstoppelser, skader og lignende som oppstår fordi uvedkommende ting kastes i toalettet, er sameieren ansvarlig for.
Kun autorisert personell skal brukes til vedlikehold og fornyelse av EL og RØR opplegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte(ovnsvifte) til felles ventilasjonskanal/luke. Om man ønsker vifte over komfyr, må man bruke Kullfiltervifte.

§ 12. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser til. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er sameieren ansvarlig for.

§ 13. Lufting av leilighetene må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen. Det er ikke tillatt å installere elektriske vifter i ventilasjons-luken. Ventilasjons-lukene må aldri stenges helt. Ventilasjons-lukene må ikke på noen måte tildekkes.

§ 14. Banking og risting av tøy fra balkong og terrasse er ikke tillatt. De oppsatte bankestativer skal brukes til dette.

§ 15. Flaggstenger, skilter og lignende kan bare settes opp etter at styret har gitt sin tillatelse. Riktig type skilt til ringeklokke og postkasse Bestilles av Styret, etter henvendelse fra beboer.

§ 16. Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer ved leiligheten uten etter godkjenning fra styret. Dette omfatter også maling og forandring av utvendige vegger og tak som tilhører leiligheten, når dette avviker fra huset for øvrig. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller lignende på fellesarealer uten etter godkjenning fra styret. Gjelder også oppsetting av markiser, gjerder, hekk, platting. (skal ikke avvike fra Sameiet for øvrig).

§17. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr uten etter godkjenning fra styret. Dette innebærer at det heller ikke er lov til å bringe dyr ved innflytting uten styrets godkjenning.

§18 Feiing og snørydding utenfor inngangsdør, er seksjonseieres felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeidet, må vikar stilles. Om snø må fjernes fra verandaer / terrasser, kan beboere kaste snøen ned på bakkeplan. Den som kaster snø må utvise aktsomhet og forsikre seg om at de ikke skader noen eller noe på området som kan bli truffet av snøen. Det må ikke kastes snø på naboens eventuelle måkte gangstier. Hvis de som bor i 1. etg ønsker å fjerne snø fra sin hage, må snøen ikke bare kastes ut på veien og bli liggende der, men fjernes fra veien.

§20 Kjellerboder skal holdes i orden på en slik måte at disse ikke blir tilholdssted for rotter og mus eller fører til sjenanse på annen måte.

§21 Søppelboden er kun for matavfall, restavfall, og papir, *i kommunens beholdere,* samt strøsingel og hageredskap til felles nytte. Vær nøye med å skille på mat og restavfall, og bruk riktige poser. Matavfallet må pakkes godt inn, for å unngå lukt og søl. Ingenting annet skal plasseres i søppelboden.

§22 All trafikk og parkering på gangveiene er forbudt. Dette gjelder ikke invalide/syke-transport, møbeltransport, renovasjonsbiler og trafikk i forbindelse med vedlikehold av bygg og anlegg.
Håndverkere, kommunens hjemmehjelp og hjemmesykepleien kan korttids parkere.
Ingen må på noe tidspunkt sperre veiene. Borttauing må i så fall påregnes.

§23 All parkering skal skje i fellesgarasjer på de dertil bestemte parkeringsplasser. Hver leilighet har fått tildelt fast parkeringsplass i fellesgarasje, og parkering på gjeste-parkeringsplass eller annen plass er ikke tillatt.

§24 Det er bare tillatt å stille bil, moped, motorsykkel og sykkel i garasje og på parkerings-plass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Unødvendig oppstarting av biler i garasjeanleggene er forbudt av hensyn til faren for kullosforgiftning. Bilvask og reparasjoner er ikke tillatt i garasjeanlegg. Røyking i garasjen er ikke tillatt. I garasjer med låsbar port, skal porten holdes lukket. Lagring av løsøre er ikke tillatt, UNNTATT ett sett med dekk, og skiboks, SAMT om det er plass, en sykkel/motorsykkel, og en tom tilhenger.
Bilvask, støvsuging, polering, dekkskifte og reparasjoner er ikke tillatt utenfor oppgangene, heller ikke på felles-områder og parkeringsplass. Det samme gjelder i garasjeanlegg, unntatt er dekkskift og polering av bil.
Parkering av egen bil, bil nr 2, bobil, tilhenger, caravan, båt, vannscooter e.l. er ikke tillatt på gjesteparkeringene. Borttauing må påregnes.

§25 Felling av trær, nyplanting eller annen forandring på fellesarealer, må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

§26 Det er tillatt å leke på plenene, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen.

§27 Det må ikke plantes vekster i terrassetrauene som kan oppnå mer enn max 1 meters høyde og som får stort rotsystem som for eksempel tujaer, granbusker og liknende. Dette kan skade trauene.
Beplantning som står i nærheten av husveggen må ikke rage høyere enn de utvendige bodene.
Utvendig grøntareal som er tilknyttet leilighetene i underetasjen og førsteetasjen skal vedlikeholdes av beboer. Beboer bærer selv kostnaden til beplantning etc. Det er ikke anledning til å plante slyng, og klatreplanter mot sameiets vegger. Dette vil over tid kunne ødelegge trepanel.

VEDTEKTER
for
BERGER BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 26.05.88
Endret 18.04.91, 31.03.92, 26.11.96, 19.03.98, 19.03.99, 25.04.06, 19.04.07, 20.04.16 og 24.04.18.
Sist vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2025

§ 1
Innledning

Eiendommen, gnr. 93 bnr. 625 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 4. oktober 1988 delt opp i 193 ideelle eiendomsdeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte av 1. mars 1989 og 30. oktober 1974, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.
Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.
Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligselskapets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til felles tomteanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, innsiden av ytterdører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet.

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

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

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

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

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

§ 6
Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

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

Rehabilitering av elektrisk anlegg og rør opplegg må kun utføres av firmaer som har autorisasjon til å utføre slik arbeid. Dokumentasjon/sertifikat fra utfører skal kunne forelegges.

§ 7
Sameiets plikter

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

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

§ 8
Fellesutgifter/inntekter

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

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à kontobeløp til dekning av sin andel av felles-kostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter boligenes nettoareal (bruksareal).

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

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

§ 9
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 10
Utleie

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

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

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

§ 11
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge~~s~~ seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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

§ 12
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
8. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl. §49.

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

§ 14
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 6 styremedlemmer (en fra hver blokk) og 6 varamedlemmer. Varamedlemmet skal hvis mulig, komme fra samme blokk som styremedlemmet.

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år. For kontinuitetens skyld vil 3 og 3 av styremedlemmene være på valg hvert år, hvem som er på valg vil fremgå av styrets årsrapport.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 15
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.
Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og boligbyggelaget, skal være oppsigelig med minst 1 års varsel til fratreden ved årsskiftet.

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

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

§ 16
Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterlig panterett med kr. 20.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

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

Pantebeløpet indeksreguleres hvert 10. år.

§ 17
Tvister

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

§ 18
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Så
lenge påhviler det husbanklån på noen seksjon, må Husbanken godkjenne vedtektsendringer. Sameiet kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på eiendommen.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Berger Boligsameie onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grendehuset, Rykkinn Senter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Britta Zeiner ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Jan-Andre Fossby-Andersen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 45 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 47 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Jan-Andre Fossby-Andersen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Karin Synnøve Samuelsen ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et underskudd på kr. 5.143.724.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr. 250.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektene § 3 og grunnboken

Sakens bakgrunn:

Sameiet v/styret samtykker i dag til overdragelser. Dagens vedtekter § 3 og grunnboken, krever imidlertid at styret gir sitt samtykke ved å påtegne fysisk på skjøtet. Dette kan forsinke overdragelser.

Styret foreslår derfor at «påtegning» fjernes fra vedtektene og grunnboken, men styret vil fortsette å godkjenne overdragelser. I tillegg foreslås det at det fjernes fra vedtektene at « *Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.*» Det er kun forhold ved kjøper som kan gi grunnlag for å nekte overdragelser, slik at bestemmelsen er feil, og følgelig bør fjernes.

1. Endring av § 3 vedtektene

Setninger/ord som er uthevet, i kursiv og understreket, foreslås fjernes fra vedtekten.

> **§ 3 Disposisjon over seksjon**
>
> Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.
>
> Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.
>
> ***Godkjennelse gis ved påtegning av skjøtet.*** Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke ***påtegning*** etter vedtak i styret.
>
> Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.
>
> Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. ***Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.***

2. Endring av grunnboken

> I grunnboken vises det til at styret må gi sitt samtykke ved påtegning.
>
> Det foreslås at «påtegning» fjernes fra grunnboken, slik at det ikke er krav til hvordan styret gir sitt skriftlige samtykke (for eksempel digitalt).

Vedtak:
Årsmøtet godkjente de foreslåtte endringene i vedtektene og grunnboken.

6. Saker fra beboere

Forslag fra Emilie Bjerke og Haaken Kylling om endring av husordenregel § 8

Nåværende tekst:

Boring, snekring,oppigging av gulv eller annen høylydt aktivitet forårsaket av rehabilitering er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 21.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 18.00 på lørdager. Ved anledninger er det på lørdag lov å spille musikk fram til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Forslag til ny tekst fra beboer:

Oppigging av gulv og borring eller annen svært høylytt aktivitet forårsaket av rehabilitering, er ikke tillatt før klokken 08.00 og etter klokken 17.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Snekring er tillatt mellom kl.08.00-19.00 på hverdager og ikke før klokken 10.00 og ikke etter klokken 16.00 på lørdager. Ved anledninger, er det på lørdag lov til å spille musikk frem til klokken 23.00. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

Styrets kommentar til forslaget:

Denne paragrafen har vært endret flere ganger, sist i 2020.
Vi må vise toleranse for tidvis støy i forbindelse med oppussing, men det er behov for tidsbegrensning av slikt arbeid. Styret mener imidlertid at å skille ut snekring og å operere med så mange ulike klokkeslett kan virke forvirrende.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet at Husordensregel § 8 blir stående, ingen endring.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Det er budsjettert med et underskudd på kr. 4.972.218. Det er lagt opp til en økning i felleskostnader på 3% fra 1. januar 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Britta Zeiner er på valg. Hun tar gjenvalg.

Vedtak:
Britta Zeiner ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jan Bjerke, Eplehagan 12, tar ikke gjenvalg og Valgkomiteen ønsker derfor

Inger Lise Otterstad, Eplehagan 8, som styremedlem for to år.
Vidar Skollerud, Tillesløkka 8, er ikke på valg
Thomas N. Thorsen, Eplehagan 20, tar gjenvalg for 2 år
Gerd Enli, Pærehagan 10, tar gjenvalg for 2 år
Lasse Ydalus, Rognebærstien 12, tar gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

8.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Martinsen, Eplehagan 28, tar gjenvalg for 1 år
Inger Lise Ullbråten, Pærehagan 12, tar gjenvalg for 1 år
Børre Sjøblom, Rognebærstien 14, tar gjenvalg for 1 år
Anne Torill Stiksrud, Tillesløkka 6, tar gjenvalg for 1 år
Jan Bjerke, Eplehagan 12, velges for 1 år

Charlotte Bech, Østenga 38, tar ikke gjenvalg Valgkomiteen foreslår
Sissel Frogg, Østenga 34, som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

8.4 Valg av valgkomité

Tove Nyhagen tar gjenvalg
Geir Myklebust tar gjenvalg
Marit Mordal tar gjenvalg

Vedtak:
Alle tre ble gjenvalgt.

Dersom ikke noe annet fremgår, var alle vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 18:25.

Protokoll for Berger Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Britta Zeiner (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Karin Synnøve Samuelsen (sign.)	06.05.2025

26. 11. 1974

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Rykkinn, felt A 509-72

93 189 T 2 21. 11. 1974

Nybygg

Terrassehus

Bærum kommune v/eiendomssjefen

A/S Selvaagbygg

Samme

Torstein Olsen
e.f.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 625, Seksjonsnr 80	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Eplehagan 10, gatenr 2057	**Grunnkrets:**	1923	Rykkinn 23
(fra bruksenhet)	1349 Rykkinn	**Valgkrets:**	15	Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.10.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	98/19 338
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	44 342,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/93/625	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/93/625/0/1	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/2	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/3	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/4	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/5	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/6	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/7	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/8	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/9	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/10	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/11	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/12	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/13	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/14	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/15	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/16	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/17	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/18	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/19	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/20	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/21	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/22	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/23	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/24	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/25	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/26	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/27	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/28	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/29	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/30	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/31	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/32	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/33	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/34	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/35	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/36	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/37	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/38	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/39	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/40	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/41	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/42	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/43	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/44	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/45	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/46	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/47	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/48	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/49	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/50	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/51	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/52	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/53	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/54	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/55	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/56	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/57	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/58	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/59	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/60	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/61	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/62	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/63	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/64	0,0

Mottaker	3201/93/625/0/65	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/66	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/67	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/68	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/69	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/70	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/71	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/72	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/73	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/74	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/75	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/76	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/77	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/78	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/79	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/80	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/81	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/82	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/83	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/84	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/85	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/86	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/87	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/88	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/89	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/90	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/91	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/92	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/93	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/94	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/95	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/96	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/97	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/98	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/99	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/100	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/101	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/102	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/103	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/104	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/105	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/106	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/107	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/108	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/109	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/110	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/111	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/112	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/113	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/114	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/115	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/116	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/117	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/118	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/119	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/120	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/121	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/122	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/123	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/124	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/125	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/126	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/127	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/128	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/129	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/130	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/131	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/132	0,0

			Mottaker	3201/93/625/0/133	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/134	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/135	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/136	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/137	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/138	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/139	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/140	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/141	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/142	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/143	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/144	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/145	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/146	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/147	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/148	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/149	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/150	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/151	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/152	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/153	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/154	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/155	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/156	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/157	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/158	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/159	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/160	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/161	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/162	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/163	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/164	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/165	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/166	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/167	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/168	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/169	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/170	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/171	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/172	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/173	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/174	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/175	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/176	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/177	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/178	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/179	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/180	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/181	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/182	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/183	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/184	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/185	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/186	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/187	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/188	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/189	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/190	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/191	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/192	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/193	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/625	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/625/0/1	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/2	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/3	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/4	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/5	0,0

Mottaker	3201/93/625/0/6	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/7	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/8	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/9	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/10	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/11	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/12	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/13	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/14	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/15	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/16	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/17	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/18	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/19	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/20	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/21	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/22	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/23	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/24	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/25	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/26	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/27	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/28	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/29	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/30	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/31	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/32	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/33	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/34	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/35	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/36	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/37	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/38	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/39	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/40	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/41	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/42	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/43	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/44	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/45	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/46	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/47	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/48	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/49	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/50	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/51	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/52	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/53	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/54	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/55	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/56	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/57	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/58	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/59	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/60	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/61	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/62	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/63	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/64	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/65	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/66	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/67	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/68	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/69	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/70	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/71	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/72	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/73	0,0

Mottaker	3201/93/625/0/74	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/75	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/76	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/77	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/78	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/79	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/80	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/81	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/82	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/83	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/84	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/85	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/86	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/87	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/88	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/89	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/90	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/91	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/92	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/93	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/94	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/95	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/96	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/97	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/98	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/99	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/100	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/101	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/102	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/103	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/104	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/105	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/106	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/107	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/108	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/109	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/110	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/111	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/112	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/113	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/114	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/115	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/116	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/117	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/118	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/119	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/120	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/121	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/122	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/123	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/124	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/125	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/126	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/127	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/128	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/129	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/130	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/131	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/132	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/133	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/134	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/135	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/136	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/137	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/138	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/139	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/140	0,0
Mottaker	3201/93/625/0/141	0,0

			Mottaker	3201/93/625/0/142	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/143	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/144	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/145	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/146	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/147	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/148	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/149	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/150	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/151	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/152	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/153	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/154	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/155	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/156	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/157	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/158	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/159	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/160	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/161	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/162	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/163	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/164	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/165	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/166	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/167	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/168	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/169	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/170	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/171	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/172	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/173	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/174	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/175	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/176	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/177	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/178	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/179	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/180	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/181	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/182	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/183	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/184	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/185	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/186	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/187	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/188	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/189	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/190	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/191	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/192	0,0
			Mottaker	3201/93/625/0/193	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.10.1988	Avgiver	3201/93/625	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/93/625/0/80	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eplehagan 10	H0101	Bolig	101,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 542,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 542,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	30
Bygningsnr:	16129119			Antall etasjer:	3

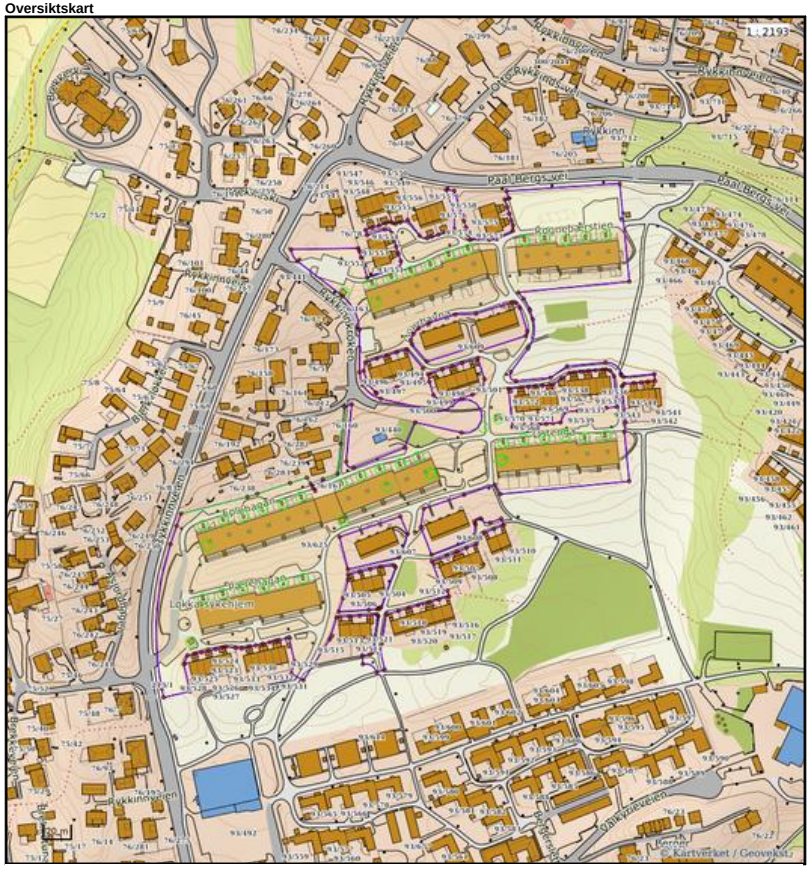
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	10	1 265,0		1 265,0			
H01	10	1 184,0		1 184,0			
H02	10	1 093,0		1 093,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



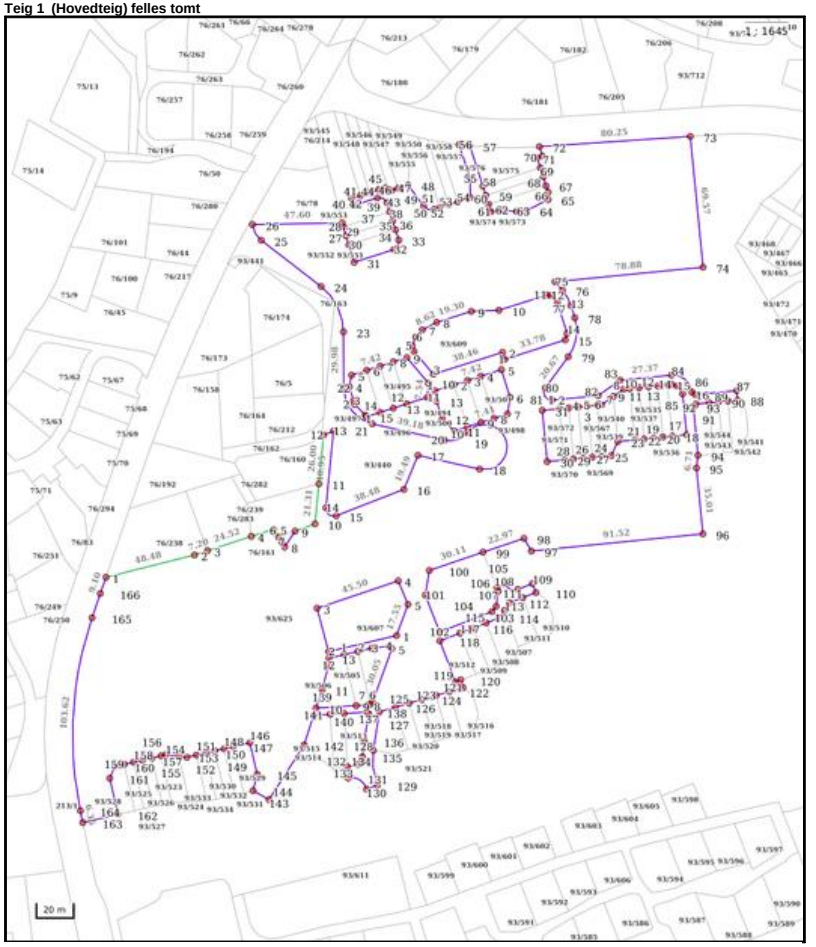
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 44 342,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 670,68	581 922,63	48,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 686,74	581 968,37	7,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 689,58	581 974,99	24,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 699,25	581 997,52	12,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 704,18	582 009,00	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 700,17	582 011,99	3,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 697,70	582 013,82	2,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 695,30	582 015,61	9,96m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 704,07	582 020,33	11,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 708,86	582 030,52	21,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 730,17	582 030,67	26,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 756,17	582 030,85	5,70m	Terrengmålt	13	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 758,80	582 035,87	40,95m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 717,85	582 035,58	8,16m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 714,24	582 041,36	38,48m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 731,38	582 075,81	19,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 749,96	582 081,69	33,48m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 745,65	582 114,89	50,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 764,37	582 106,56	13,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 759,28	582 094,86	39,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 764,38	582 056,01	26,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	19,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 781,77	582 039,28	29,98m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 811,60	582 036,31	27,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-30,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 834,39	582 022,36	40,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 855,93	581 988,48	9,70m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 863,72	581 983,15	47,60m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 868,93	582 030,46	2,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 866,96	582 031,31	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 862,31	582 033,19	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

30	6 644 857,66	582 035,08	9,67m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 644 848,70	582 038,71	22,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 644 857,36	582 059,13	6,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 644 862,60	582 061,25	5,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 644 867,83	582 059,02	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 644 872,45	582 057,06	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 644 877,07	582 055,10	5,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 644 881,72	582 053,12	6,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 644 883,85	582 047,88	13,20m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 644 878,70	582 035,73	3,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 644 882,29	582 034,22	5,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 644 884,25	582 038,87	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 644 886,19	582 043,50	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 644 888,13	582 048,12	3,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 644 889,52	582 051,40	1,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 644 889,00	582 053,19	1,96m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 644 888,46	582 055,07	3,52m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 644 889,83	582 058,31	5,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 644 892,04	582 063,52	13,82m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 644 881,70	582 072,69	6,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 644 880,43	582 078,40	3,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 644 881,69	582 081,36	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 644 883,68	582 085,96	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 644 885,66	582 090,57	6,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 644 888,40	582 096,90	10,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 644 898,43	582 096,06	18,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 644 915,74	582 088,53	5,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-207,39	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

57	6 644 915,62	582 094,32	22,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 644 894,98	582 103,09	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 644 890,36	582 105,05	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 644 885,74	582 107,01	4,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 644 881,98	582 108,61	5,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 644 883,31	582 114,29	7,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 644 883,34	582 122,15	5,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 644 884,27	582 127,41	12,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 644 891,09	582 138,22	3,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 644 894,95	582 137,88	3,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 644 898,25	582 136,47	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 644 902,87	582 134,51	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 644 907,49	582 132,55	5,60m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 644 912,64	582 130,36	3,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 644 913,81	582 133,12	5,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 644 918,61	582 131,09	80,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 644 931,25	582 210,34	69,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 644 862,90	582 223,33	78,88m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 644 848,16	582 145,84	5,93m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 644 844,03	582 150,10	9,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 644 836,35	582 155,34	6,85m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 644 830,03	582 157,97	21,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	23,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 644 809,29	582 156,42	20,67m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 644 791,60	582 145,73	9,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 644 785,61	582 149,90	24,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 644 790,13	582 173,97	14,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 644 799,30	582 184,88	27,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

84	6 644 804,48	582 211,76	15,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
85	6 644 796,51	582 223,48	2,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
86	6 644 795,32	582 225,24	22,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 644 799,39	582 246,95	5,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 644 794,48	582 247,87	5,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 644 793,55	582 242,87	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
90	6 644 792,62	582 237,94	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
91	6 644 791,69	582 233,01	6,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
92	6 644 790,41	582 226,16	2,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
93	6 644 788,66	582 224,95	25,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
94	6 644 763,39	582 229,69	6,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
95	6 644 756,68	582 229,45	35,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
96	6 644 722,30	582 236,06	91,52m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
97	6 644 705,00	582 146,19	7,73m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
98	6 644 711,30	582 141,71	22,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
99	6 644 702,02	582 120,70	30,11m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
100	6 644 689,86	582 093,15	13,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
101	6 644 676,64	582 092,26	20,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
102	6 644 657,88	582 101,56	29,85m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
103	6 644 671,13	582 128,31	3,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
104	6 644 674,07	582 130,21	8,09m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
105	6 644 682,15	582 130,63	2,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
106	6 644 684,12	582 129,68	4,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
107	6 644 686,33	582 134,15	7,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
108	6 644 684,07	582 140,84	8,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
109	6 644 687,78	582 148,32	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
110	6 644 683,29	582 150,54	7,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

111	6 644 679,98	582 143,85	7,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
112	6 644 676,67	582 137,16	4,95m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
113	6 644 672,34	582 134,77	4,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
114	6 644 668,16	582 132,45	7,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
115	6 644 664,86	582 125,76	7,44m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
116	6 644 661,57	582 119,09	7,42m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
117	6 644 658,29	582 112,43	11,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
118	6 644 653,22	582 102,15	23,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
119	6 644 632,28	582 112,47	2,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
120	6 644 633,56	582 115,06	4,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
121	6 644 629,60	582 116,59	7,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
122	6 644 626,91	582 109,64	7,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
123	6 644 624,22	582 102,71	7,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
124	6 644 621,52	582 095,49	7,14m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
125	6 644 618,84	582 088,87	7,42m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
126	6 644 616,14	582 081,96	8,96m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
127	6 644 612,91	582 073,60	20,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
128	6 644 592,16	582 072,25	18,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-35,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
129	6 644 574,21	582 076,03	6,17m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
130	6 644 571,42	582 070,53	12,76m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
131	6 644 576,48	582 060,26	6,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
132	6 644 582,41	582 059,36	5,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
133	6 644 583,96	582 064,90	2,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
134	6 644 585,62	582 066,43	2,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
135	6 644 588,34	582 066,83	8,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
136	6 644 596,62	582 066,98	14,74m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
137	6 644 611,32	582 068,01	1,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

138	6 644 612,17	582 067,08	12,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
139	6 644 610,33	582 055,10	7,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
140	6 644 609,22	582 047,75	8,95m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
141	6 644 607,85	582 038,91	16,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
142	6 644 591,79	582 035,34	34,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
143	6 644 561,33	582 019,48	9,64m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
144	6 644 565,18	582 010,64	8,95m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
145	6 644 574,03	582 011,95	17,17m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
146	6 644 590,35	582 006,60	9,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
147	6 644 587,52	581 997,98	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
148	6 644 585,95	581 993,22	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
149	6 644 584,40	581 988,45	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
150	6 644 582,83	581 983,69	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
151	6 644 581,27	581 978,92	5,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
152	6 644 579,69	581 974,10	4,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
153	6 644 579,76	581 969,78	7,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
154	6 644 579,90	581 962,55	2,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
155	6 644 579,16	581 960,30	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
156	6 644 577,61	581 955,53	5,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
157	6 644 576,05	581 950,75	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
158	6 644 574,50	581 945,99	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
159	6 644 572,94	581 941,22	5,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
160	6 644 571,38	581 936,40	6,80m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
161	6 644 564,92	581 934,29	19,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
162	6 644 546,20	581 940,39	19,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
163	6 644 540,26	581 922,15	6,36m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
164	6 644 546,34	581 920,28	103,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	192,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

165	6 644 648,68	581 917,25	13,55m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
166	6 644 661,84	581 920,47	9,10m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 804,76	582 122,92	3,91m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 808,36	582 121,40	38,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 793,48	582 085,93	15,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 804,58	582 074,59	3,18m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 807,50	582 073,33	4,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 812,24	582 074,82	5,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 816,37	582 077,96	8,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 821,04	582 085,20	19,30m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 828,50	582 103,00	14,63m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 830,37	582 117,51	26,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 840,80	582 142,18	2,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 840,66	582 144,41	4,92m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 837,29	582 148,00	17,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 821,46	582 154,71	3,60m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 817,92	582 154,03	33,78m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 781,33	582 154,17	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 782,25	582 159,09	5,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 783,18	582 164,03	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 784,10	582 168,96	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 785,03	582 173,89	2,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 785,46	582 176,19	7,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 790,41	582 182,07	6,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 794,64	582 187,10	3,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

9	6 644 795,26	582 190,38	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 796,22	582 195,30	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 797,17	582 200,23	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 798,12	582 205,16	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 799,07	582 210,08	2,34m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 799,51	582 212,38	2,92m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 799,03	582 215,26	5,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 795,09	582 218,53	21,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 644 773,80	582 222,67	7,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 644 772,36	582 215,23	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 771,41	582 210,31	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 770,45	582 205,38	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 644 769,51	582 200,46	5,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 644 768,56	582 195,52	9,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 644 766,83	582 186,62	8,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 644 759,22	582 183,89	5,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 644 758,29	582 178,90	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 644 757,37	582 173,96	5,01m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 644 756,44	582 169,04	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 644 755,53	582 164,10	5,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 644 754,60	582 159,17	9,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 644 752,92	582 150,25	27,21m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 644 779,66	582 145,24	9,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 784,86	582 087,58	10,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 788,99	582 097,41	7,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 791,87	582 104,24	7,42m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 644 794,75	582 111,08	11,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 799,18	582 121,64	15,37m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 785,01	582 127,60	8,95m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 776,08	582 127,02	7,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 773,19	582 120,15	7,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 770,32	582 113,32	7,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 767,44	582 106,47	7,44m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 764,55	582 099,61	8,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 770,37	582 092,83	9,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 779,48	582 088,99	5,56m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 653,91	582 079,02	37,11m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 642,21	582 043,80	23,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 664,49	582 035,68	45,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 682,87	582 077,30	13,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 670,85	582 083,61	17,55m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 641,34	582 052,28	7,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 643,69	582 059,33	7,47m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 646,04	582 066,42	9,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 647,94	582 075,64	1,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 646,78	582 077,14	30,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 617,72	582 069,50	1,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 616,33	582 068,38	1,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 615,93	582 066,90	5,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 615,03	582 061,00	21,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 611,79	582 039,85	10,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

11	6 644 621,78	582 042,27	13,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 634,95	582 044,48	3,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 638,72	582 044,38	8,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 768,63	582 051,92	7,91m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 773,79	582 045,92	2,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 775,70	582 045,12	7,82m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 782,91	582 042,10	6,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 789,13	582 042,69	8,49m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 792,40	582 050,53	7,42m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 795,27	582 057,37	7,41m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 798,13	582 064,21	7,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 801,01	582 071,09	17,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 788,53	582 083,84	7,54m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 780,99	582 083,79	11,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 776,57	582 073,23	7,40m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 773,71	582 066,40	7,42m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 770,84	582 059,56	7,44m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 767,96	582 052,70	1,03m	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.

Utskriftsdato: 30.06.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	80
Adresse	Eplehagan 10, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende
	Delareal 44 339 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 38 163 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 3 151 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 2 973 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 13 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 39 m^2 **Formål** Park

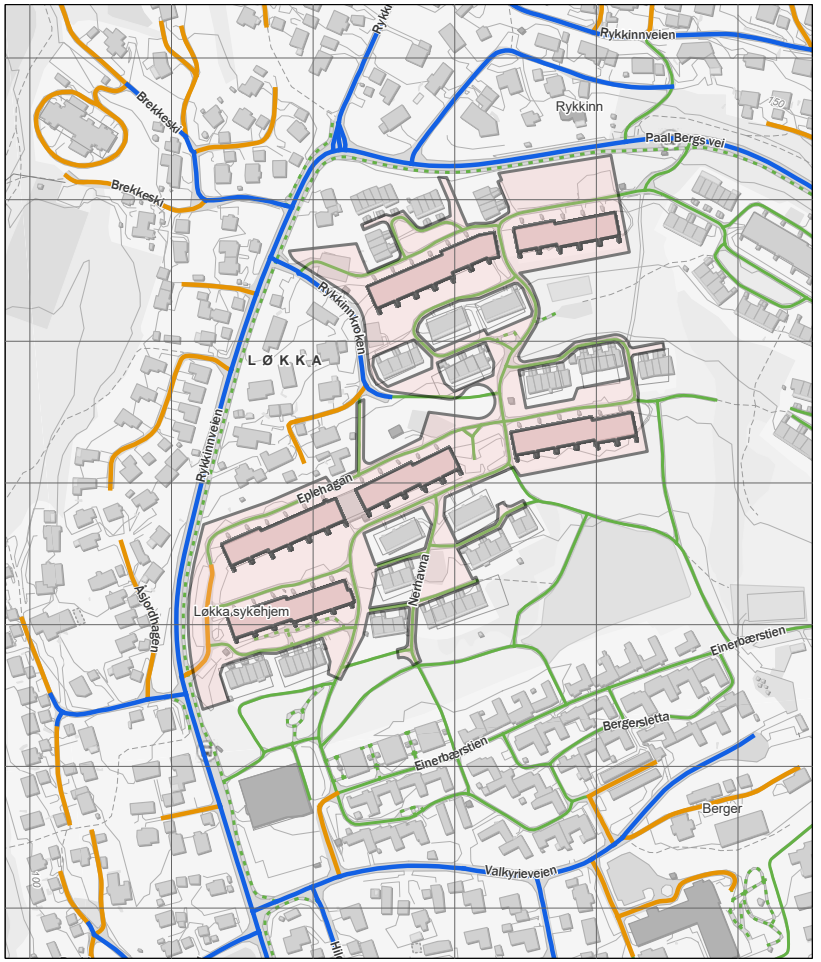
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/625/0/80
Adresse: Eplehagan 10, 1349 RYKKINN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/06/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

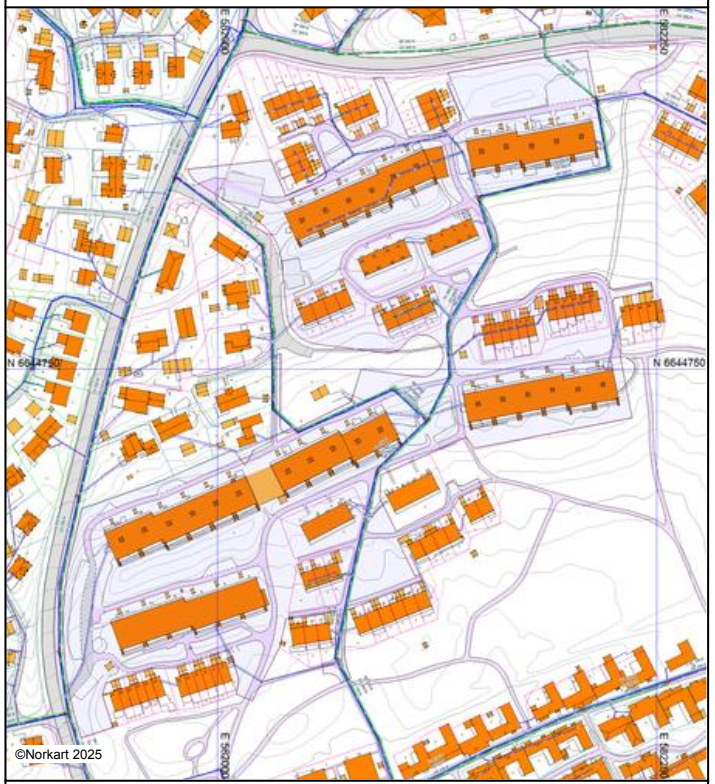
Eiendom: 93/625/0/80
Adresse: Eplehagan 10
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

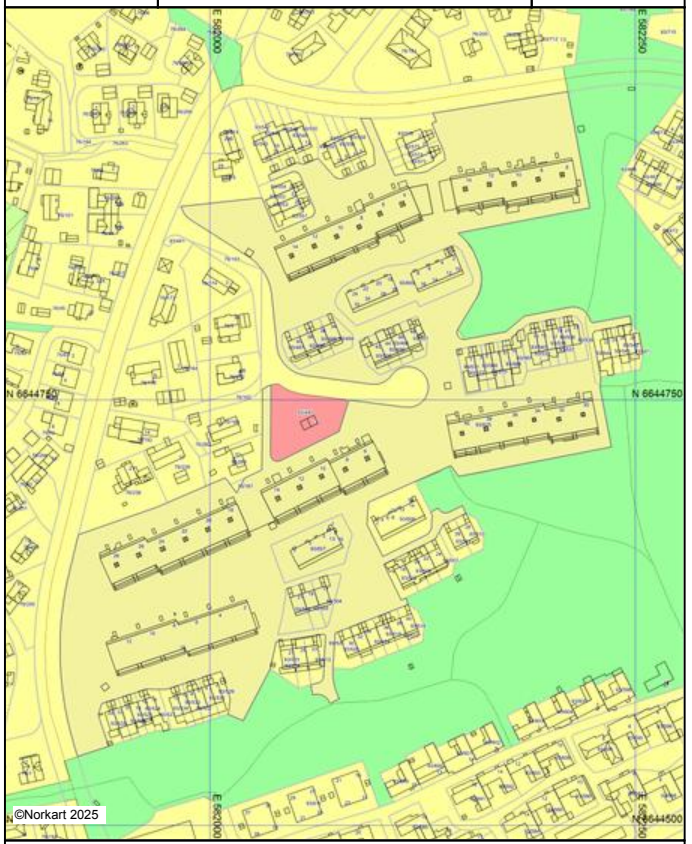
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/625/0/80
Adresse: Eplehagan 10
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2500

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
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

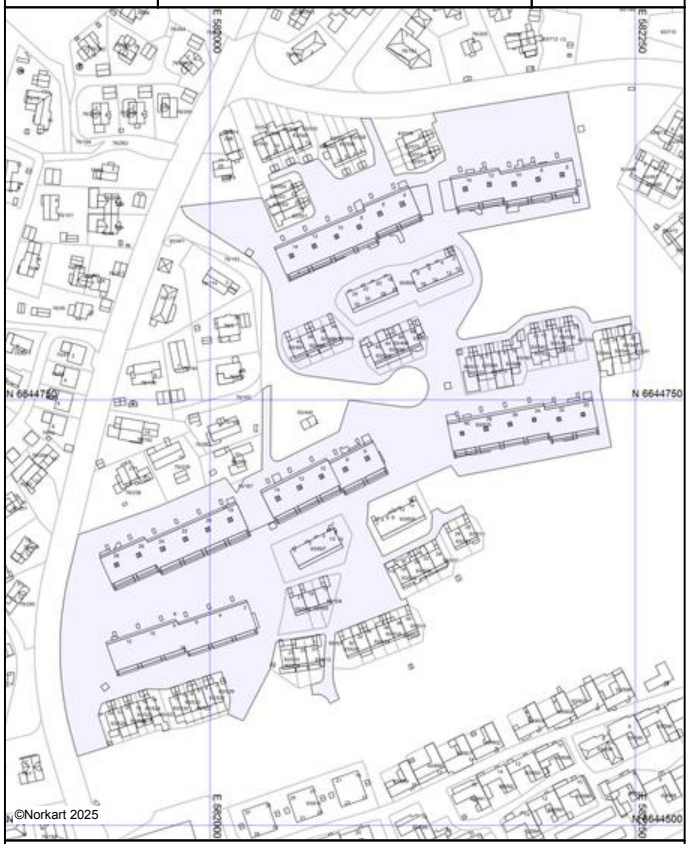
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/625/0/80
Adresse: Eplehagan 10
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/625/0/80
Adresse: Eplehagan 10
Utskriftsdato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

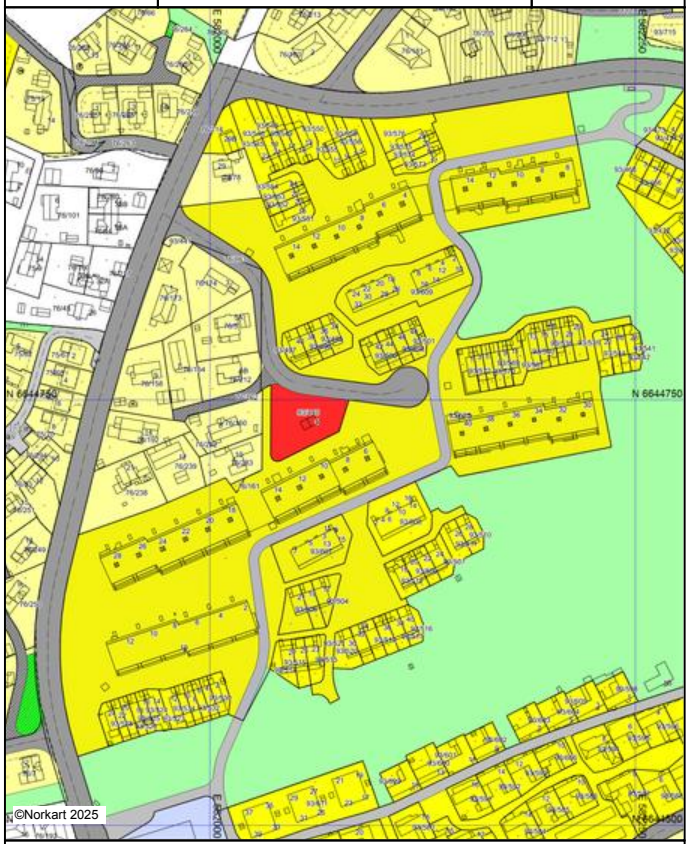
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/625/0/80
Adresse: Eplehagan 10
Dato: 30.06.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem,syk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Jordbruk
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	80
Adresse	Eplehagan 10, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
48310331	7911	17.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2176

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	80
Adresse	Eplehagan 10, 1349 RYKKINN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 93/625		
Utskriftsdato	30.06.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 30.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	80
Adresse	Eplehagan 10, 1349 RYKKINN								

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	999 370,67 kr
Renovasjon	790 584,16 kr
Vann	808 189,67 kr
Sum	**2 598 144,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	10 stk	4845.44	1/1	0 %	48 454,38 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	1152 stk	4845.44	1/6	0 %	930 324,02 kr
					Sum	**978 778,40 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 56-0280/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eplehagan 10 1349 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 93, bnr 625, snr 80 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no