NORDVIK

Rugdefaret 13D

4 soverom | 134 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Rugdefaret 13D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
21	Om boligen
34	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
113	Vedlegg
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekkert og oppgradert rekkehus m/ flott standard - 2 solrike uteplasser - 2 bad - Garasjeplass - Meget barnevennlig!

Prisantydning	**7 850 000,-**
Omkostninger	**200 440,-**
Totalpris	**8 175 435,-**
Fellesgjeld	**124 995,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 495,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

I et ettertraktet nabolag mellom Slependen og Tanum ligger dette familievennlige og meget velholdte rekkehuset over tre plan. Her får du en bolig med god plass og et svært godt og inkluderende bomiljø. Sameiet kan by på flotte fellesområder, blant annet oppgradert fotballbane (2025), skøytebane og lekeplass rett i nærheten. I tillegg er det kort vei til både Sandvika sentrum, Slependen stasjon og populære turområder i Tanumskogen og Vestmarka.

Høy standard hvor boligen er betydelig oppgradert
Lekkert kjøkken (2017) med spiseplass og utgang til skjermet terrasse
Tilrettelagt for smarthus og styring av lys, termostater og solskjerming
Solrike uteplasser på begge sider av boligen
3 sov på samme plan
Garasje
Fin intern beliggenhet i blindvei
Kort vei til skoler og barnehager

Planløsning

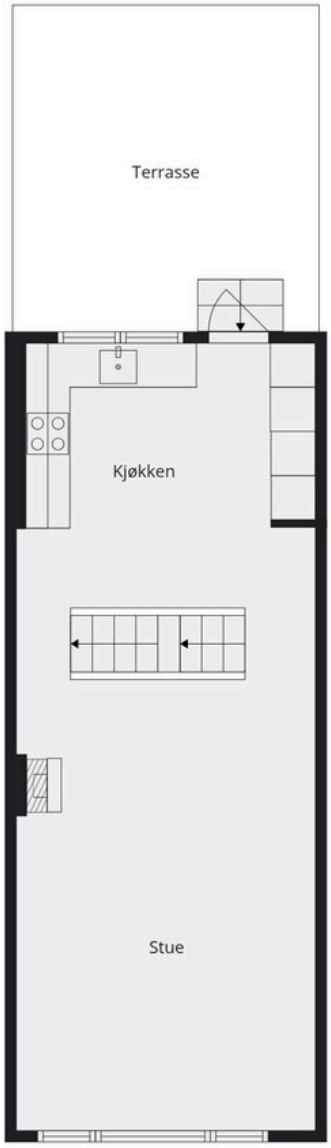
1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

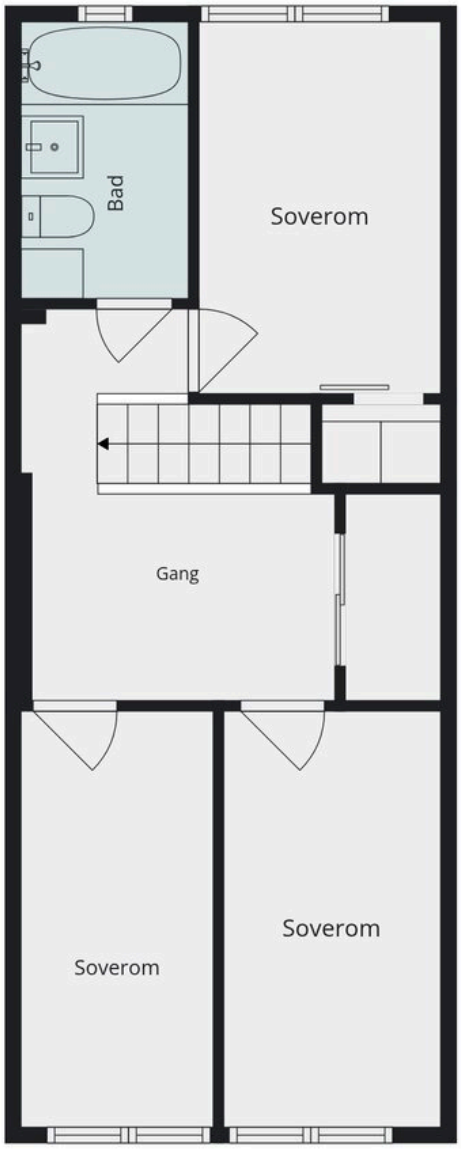
2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


D



















Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig og avskjermet terrasse med videre tilgang til skogen og turområdene bak boligen.





På terrassen er det god plass til møblering. Her er det satt opp skillevegger mot naboene og det er muligheter for å gå videre ut i terrenget og fine turområder i skogen og området bak boligen.





Hovedsoverommet er romslig og luftig med skråtak. Her er det god plass til å møblere med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har vinduer ut mot baksiden av boligen.





De to andre soverommene i denne etasjen er av samme størrelse. Begge rommene har fin plass til seng, nattbord og skrivebord eller annen møblering.






PER
FEC
TION


PER
FEC
TION





Boligen har svært fin beliggenhet på feltet. Her er det nærhet til fotballbane, lekeplass og fine tur og treningsområder i marka.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0092/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rugdefaret 13D, 1341 SLEPENDEN
Gnr 119, bnr 25, snr 116 i Bærum kommune

Selgere
Marius Dalsmo
Ann Elin Rossavik Dalsmo

Kjøpesum og omkostninger
7 850 000,- (Prisantydning)
124 995,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 974 995,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
199 350,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
215 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 175 435,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 190 435,- (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
1962

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 134 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Bad, entre, gang m/trapp, bod (ca. 12 kvm) og stue/soverom.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, stue, trapp og entre.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, gang m/trapp, garderobe og 3 soverom.
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Rekkehus over tre etasjer med følgende innhold:

1 etasje: Bad, entre, gang m/trapp, bod (ca. 12,0 m2) og stue/soverom.

2 etasje: Kjøkken, stue, trapp og entre.
3 etasje: Bad, gang m/trapp, garderobe og 3 soverom.

I tillegg disponerer boligen en garasjeplass i felles rekke.

Standard
Velkommen til et veldig hyggelig rekkehus i et veldrevet sameie som hovedsakelig består av barnefamilier. Et område som byr på gode oppvekstvilkår for barn i trygge og grønne omgivelser.

Boligen er vesentlig oppgradert og har en generelt god standard.

1.ETASJE

Boligen ønsker velkommen med en romslig entré med flislagt gulv, downlights og praktisk skyvedørsgarderobe. Videre kommer du inn i et stort allrom som fungerer som et naturlig bindeledd mellom rommene. Her finner du også en lys og hyggelig TV-stue/soverom som passer perfekt for husets yngste eller ungdommer. I denne etasjen ligger også et pent bad/vaskerom med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. En romslig bod gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Det er behagelig gulvvarme i store deler av etasjen.

2.ETASJE

Boligens hjerte ligger i hovedetasjen, hvor kjøkken og stue danner en sosial og innbydende oppholdsavdeling. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, romslig spiseplass og delvis åpen løsning mot stuen. Herfra er det direkte utgang til en hyggelig og usjenert terrasse som forlenger oppholdsarealet i sommerhalvåret.
Stuen fremstår lys og trivelig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Peisovn skaper en lun atmosfære på kjølige dager, og de lyse overflatene bidrar til en moderne og luftig romfølelse.

3.ETASJE

I øverste etasje finner du boligens private sone med tre gode soverom, bad og gang med praktisk oppbevaringsplass. Alle soverommene har fine størrelser og gode møbleringsmuligheter, perfekt for barnefamilien eller for deg som ønsker hjemmekontor og gjesterom. Badet er innredet med badekar med dusjløsning, servantinnredning og toalett. Flislagte overflater og gulvvarme bidrar til en komfortabel og tidløs utførelse.

UTEOMRÅDER

Boligen har hyggelige uteplasser både ved inngangspartiet og på kjøkkensiden. Her kan du nyte både morgen- og kveldssol i rolige og barnevennlige omgivelser.
Sameiet forøvrig byr på attraktive fellesarealer med lekeplasser, fotballbane, ballplass, akebakker og store grøntområder som skaper et trygt og sosialt nærmiljø for både store og små.

Parkering
Eiet garasje i garasjesameie med motorisert garasjeport. Plass til liten bil, sykler og utstyr.

Garasjeanlegget eksisterer som et tingsrettslig sameie mellom garasjeeierne og er oppført på sameiets tomt. Eiendomsrett til garasjeplass/andel i garasjesameiet er ikke tinglyst i sameiet. De gamle garasjevedtektene er fra tiden selskapet var borettslag. Forsikring av garasjeanlegget betales av de sameiere som har garasje. Alle seksjoner som har garasje får tillegg på felleskostnadene i fbm hovedforfall forsikringspremie hvert år. Garasjene står på sameiets tomt vederlagsfritt. Styret i sameiet kan gi de respektive garasjeeiere pålegg om vedlikehold av garasjene.

Det er gode felles lademuligheter i sameiet. Betaling etter bruk, ikke abonnement.

Modernisering og påkostninger
2014: Ny terrasse og skillevegger på baksiden
2015: Ny varmtvannsbereder
2016: Utbedret garasjeport (byttet bord og monterte metallbeslag mot fukt)
2016: Ny servant og høyskap på bad i 3. etg.
2017: Oppgradering av hele 2. etg:
· Ny enstavs eikeparkett stue og kjøkken
· Alle vegger helsparklet og malt
· Tak malt
· Alle trapper i boligen fornyet med nye trinn og malt
· Åpnet vegg mellom stue og kjøkken
· Nytt kjøkken fra Kvik med keramisk benkeplate, alle hvitevarer og komfyrvakt
· Nytt sikringsskap og deler av elektrisk anlegg byttet ut
· Nye downlights i tak på kjøkkenet
· Forbedret rørinstallasjon i kjeller og installert automatisk vannstopp (waterguard)
2017: Ny verandadør i 2. etg
2017: Yttervegg og tak byttet og oppgradert av sameiet
2017: Nye skillevegger og gjerde mellom enhetene på framsiden
2017: Nye motoriserte markiser (stue og barnerom) med mulighet for smartstyring
2017: Nye downlights på bad i 1. etg.
2017: Byttet til elektronisk dørlås på ytterdør
2018: Alle vegger i gang i 1. etg sparklet og malt
2018: Tak i gang i 1. etg malt
2018: Montert utekran på baksiden
2018: Ny markterrasse på framsiden
2018: Utbedringer etter el-tilsyn. Nytt støpsel på kjøkken.
2019: Malt garasjeport, skiftet deler av kledning og malt garasje
2020: Nytt parkettgulv, sparklet og malt vegger og tak på hovedsoverom
2020: Nye downlights på bad i 3. etg.
2021: Nytt toalett på bad i 3. etg.
2021: Nytt dusjkabinett, servantskap, vask og blandebatteri i 1. etg. Malt vegger og tak.
2022: Utbedret romløsning i andre etasje. Nye

garderobeskap og skyvedører. Nytt parkettgulv, sparklet og malt vegger. Downlights og
nytt elektrisk i gang og alle soverom.
2022: Ny motorisert terrassemarkise på framsiden med mulighet for smartstyring
2023: Forbedret lufting i tak (sameiet)
2023: Nytt innebygget kjøleskap på kjøkken
2025: Malt tak og vinduskarm bad 3. etg.
2025: Byttet avtrekksvifte bad 1. etg.
2026: Malt tak og vegger på soverom 1.etg

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 3. etg utbedret av tidligere eier i 2004. Ny servant montert av ASAP Rørservice AS i 2016. Nytt toalett montert av ASAP Rørservice AS i 2021. Bad i 1. etg utbedret av tidligere eier i 2006. Ny servant og dusjkabinett montert av ASAP Rørservice AS i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Bad i 3. etg utbedret av tidligere eier i 2004. Bad i 1. etg utbedret av tidligere eier i 2006.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Yttervegg og tak byttet og oppgradert i regi sameiet i 2017. Utbedring av lufting i tak i regi sameiet i 2023. Skjøt i takrenne reparert ufaglært i 2024. Terrasse og skillevegger på baksiden montert i 2014. Skillevegger på fremsiden montert i 2017. Terrasse på fremsiden montert i 2018. Utbedret garasjeport med nye bord og metallbeslag i 2019.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har drenert flere andre rekker og vil fortsette der det er behov.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, nye kurser og varmefolie ifm oppussing av stue/kjøkken i 2017. Utført av Fram Elektro AS. Nye downlights på bad i 1. etg i 2017. Utført av Sofienberg Elektro AS. Nye downlights på bad i 3. etg i 2020. Utført av Volt Elektro AS. Dimmer kontor 1. etg og utestikk i 2021. Utført av Rett Elektro AS. Nye stikk og downlights på soverom og gang i 3. etg i 2022. Utført av Thorkelsson Elektro AS. Nye termostater på bad, stue og i 1. etg i 2022. Utført av Thorkelsson Elektro AS. Bryter til terrassemarkise i 2022. Utført av Rett Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn ble utført etter oppussing i 2017 og alle avvik ble lukket i 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Det er flere el-billadere i sameiet tilgjengelig for alle beboere.

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: Ny varmtvannsbereder i 2015. Utført av faglært. Omlegging av rørsystem inkl. Waterguard og utekran ifm oppussing av kjøkken i 2017. Utført av Enigma Team AS.

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
Eventuell kommentar: Har endret noe på romløsning i 3. etg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i 2016 med sporfilm. Dokumentasjon foreligger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Vi har ved to anledninger opplevd vann på gulv i kjellerrom ved grunnmur. Første gang i forbindelse med ekstremværet «Hans» i 2023. Da var det samtidig problemer med en skjøt i takrennen. Dette forårsaket at veldig store vannmengder ble ledet til et punkt og vi fikk noe vanninntregning. Tiltak fikk ledet vannet bort og inntregningen opphørte. Den andre anledningen var da nabo ved et uhell lot vannslangen ligge påskrudd mot samme punkt og samme problem oppstod. Takrennen er reparert og har ellers ikke opplevd utfordringer med dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Bad i 3. etg: Noe kondens fra tak har rent ned langs veggen i det ene hjørnet på badet. Dette kom etter oppgradering av tak i regi av sameiet i 2017. Man antok at dette skyldes feil med lufting. Dette ble utbedret 2023 i regi av sameiet. Vi har sett noe kondens etter dette, men veldig lite i forhold til tidligere.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Sprekk i mur i kjellerrom som har vært stabilt siden 2014.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Vi hadde i 2025 tilbakeslag og tett avløp på bad i 3. etg. Rørlegger staket og renset avløp. Utført av Bærum Rørleggerbedrift AS. Periodevis noe lukt fra avløp på badet etter dette.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Hadde mus på kjøkken i 2015. Yttervegg byttet med nytt museband i 2017. Ikke problem etter det. Har tidligere sett sølvkre (ikke skadedyr) i huset, men har ikke observert dette på lang tid.

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? Tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport i 2012

Bygningssakkyndig
Are Viggen

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

BYGGEMÅTE:
Rekkehus oppført i 1962 fordelt over tre etasjer med underliggende del mot terreng.
Fundamenter/grunnmur: Antatt fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmur og fundamenter fra byggeåret.
Yttervegger: Tradisjonelt bindingsverk med isolasjon og vindsperre. Utvendig stående og liggende trekledning, oppgradert i 2017 av sameiet.
Etasjeskiller: trebjelkelag fra byggeåret.
Tak: Saltak med takbjelker/åser. Undertak antas fra 1962.Taktekking av papp ble skiftet/oppgradert i 2017 av sameiet. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål, også oppgradert i 2017.
Vinduer og dører: Hovedsakelig 2-lags isolerglassvinduer i trekarm fra 1988, enkelte fra 2006 og terrassedør fra 2017. Ytterdører ca. 2006.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
Bad 1.etg:
- TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk, 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Forholdet skyldes utførelsen av gulv konstruksjonen med for lav
høyde forskjell mellom gulv ved dør og topp sluk.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Bad 3.etg:
- TG2 grunnet svakt fall rundt sluk.
TG2 grunnet svanke i gulv ved toalett / servant.
TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, under referanse nivå 25 mm.
Forholdet skyldes utførelsen av gulv konstruksjonen med for lav høyde forskjell mellom gulv ved dør og topp sluk.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Rom under terreng:
- TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i bod fra 1962.
Årsak kjeller gulv er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv og nedre del av kjeller vegg.

Vinduer og ytterdører:
- TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1988 / 1962.
Avviket bør på sikt utbedres, for å bedre vinduenes isolert og vind tetting.

Byggegrunn/fundamenter7grunnmur/drenering og fuktsikring:
- TG2 grunnet terreng fall mot grunnmur og målt fuktighet i kjeller gulv og vegger i kjeller fra 1962. Bod / vaskerom.
Årsak at kjeller gulv er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv og vegger.

Garasjeplass i rekke:
- TG2 grunnet liten og smal garasje, som trenger oppgradering / vedlikehold.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3:
- Ingen

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Ingen observasjoner registrert.

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

Følgende medfølger ikke:
- Knaggrekke entre 1. etg.
- Stringhylle gang 1. etg.
- Stringhylle soverom 1. etg.
- Stringhylle og knaggrekke kjøkken 2. etg.
- Magnettavle kjøkken 2. etg.
- Bokhylle kjøkken 2. etg.
- Hylle over TV og hylle over sofa i stue 2. etg.
- Skiboksheis garasje

Tilrettelagt for smarthus og styring av lys, termostater og solskjerming, dette medfølger salget.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men utleie skal meldes til styret/forr.fører.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra 04.08.2026 om vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
1.etasje: Varmekabler bad og i entre. Varmefolie i gang og på soverom.
2.etasje: Varmefolie m/termostat i alle rom, samt peisovn i stue.
3.etasje: Varmekabler bad.

Varmtvannsbereder (200liter) plassert i bod.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felles forsikring, TV/internett, kommunale avgifter, snømåking, vedlikehold, fellesgjeld, forr fører, m.m.

Garasjeforsikringen fordeles på de enhetene som har garasje og betales en gang i året via fellesutgiftene. Premien for 2026 er kr 19065. Denne enhetens andel av forsikringspremien var kr 169.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Forsikring
- Fellesutgifter
- Forsikringspremie garasje
- Strøm

m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 982 775,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 931 099,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telia inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ræverud Sameie, orgnr. 975433609

Om sameiet
Ræverud Sameie består av 120 seksjoner, org.nr.: 975433609
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.
Dugnad må påregnes.
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Hovedaktiviteter i 2025:
- Skøytedisco
- Påskerebus
- Aktiviteter i fbm vår og høstdugnad for å engasjere barna
- 17.mai feiring
- Julegrantenning

Vedlikehold og utvikling
- Det ble gjennomført årlig kontroll av lekeplassene, hvor fagpersoner fikk gjennom og sikret at alt var i forskriftsmessig stand.
- Oppgradering av lekeplassen

Kommunikasjon og fremtidige initiativer:
- Sameiets Facebook-side brukes til å dele informasjon og bilder fra felles arrangementer
- Vibbo forblir plattformen for generell og viktig informasjon
- BAMIK (Barn og ungdomskomiteen) oppfordrer alle i sameiet til å komme med ideer og innspill til nye arrangementer og tiltak.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:
2025
- Ferdigstilt området/grusplassen i enden av Rugdefaret - en sosial møte- og lekeplass.
2022 - 2023
- Ny belysning ballplass og akebakke
- Ny belysning ballplass og akebakke/fotballbane
- Utbedring av tak GF23 og RF35
2021 - 2021
- Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker RF3 og ballplassen
- Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker ved RF3 og ballplass
2019 - 2020
- Drenering RF6, RF8 og GF7
2019 - 2020
- Utbedring mur, asfaltering v/garasje 1-5
2017 - 2018
- Bytte tak og yttervegg i samtlige rekker. Prosjekt avsluttes sommer 2018. Ferdig i 2017 med RF 19, 23, 15, 25, 13, 27, 29, 33, 35, 8, 6, 4 og GF 7, 11.
- Drenering av Grensefaret 13
- Etablering av containere
2016
- Oppgradering av fotballbane
- Drenering Grensefaret 11
- Lekeplass ved flaggstand oppgradert
2015
- Oppgradering og asfaltering av ballplass
- Asfaltering foran garasjerekke 40-44 og 45-57 i Rugdefaret
- Drenering av Grensefaret 1 og Rugdefaret 35
2014
- Drenering av forside RF 27
2013
- Avtale om regulering av festeavgift.
2012
- Drenering
2011
- Rehabilitering av alle avløpsrør Startet drenering av Rugdefaret 2 og 3 samt mur mot kjellernedgang i Grensefaret 3
2010
- Renovering av lekeplass Drenering av Rugdefaret 33

Planer for 2026
- Drenering av GF3
- Vannhåndtering lille RF og grusbanen
- Ferdigstilling av nytt aktivitetsområde ved gamle grusplassen

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 124 995,-pr. 07.07.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207607274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo: kr 14 998 060,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 603,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 315 506. Overskuddet ble vedtatt overført til egenkapital.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 392 000.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad i sameiet.

Dyrehold
Forutsetningen for å holde hund eller annet husdyr er at det ikke er til ulempe for naboene. Innenfor sameiets område skal hunder holdes i bånd hele året. Huseierne pålegges å fjerne ekskrementer fra egen hund.
Styret kan pålegge å fjerne husdyr som er til ulempe for naboer og andre berørte.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80287015

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 51 889 kvm (Festetomt)
Iht vedtektene har hver seksjonseier eksklusiv disposisjonsrett over hageareal etter tidligere godkjent fordeling.

Tomten er festet.

Tomten som denne boligen disponerer er pent opparbeidet med terrasse ved inngangspartiet med hekk og gjerde rundt. På baksiden av boligen er det terrasse som grenser ut mot terrenget.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 30.06.1959
Festetid: Sameiet fester tomten av Berit Lunde/Wenche I. Karlshaugen i 99 år fra 01.07.1959. Festeavgiften for hele sameiet i 2024 er på kr. 586 411,-. Denne reguleres hvert 10. år neste gang sommer 2031. Etter festekontrakten kan bortfester kreve at det innløses 2 mål i året.

Regulering av festeavgift: Hvert 10. år - neste regulering er sommer 2031.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling
Radonmåling gjennomført med sporfilm feb-mars 2016 med årsmiddel under tiltaksgrensen.

Eiendommen ligger i et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart er vurdert å ha moderate til lave forekomster av radon

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært barnevennlig beliggende bolig i et attraktivt og populært boligområde. Området er kjent for et godt bomiljø og er et eldorado for barnefamilier med barn i alle aldre. Det er flere store grøntarealer i området i tillegg til fotballbane, lekeplasser, akebakker m.m. Fra boligen er det dessuten trygg og kort gangvei til Tanum skole (barneskole) eller Bjørnegård skole (ungdomsskole). Det er også flere barnehager i området (innen gangavstand).

Kun få minutters gangavstand til både buss og tog (Slependen togstasjon). Dagligvarebutikk som Kiwi innen gangavstand. Ellers ligger boligen perfekt til for en aktiv familie som ønsker å ha rekreasjonsmuligheter hele året med Vestmarka (lysløyper, turmuligheter, terrengsykling), Kirkerudbakken (alpint og snowboard), Tanumskogen, Ringi gård (med eplepresseri for egne medbrakte epler, selvplukking avmais fra åkeren m.m.), Kadettangen/Kalvøya/Holmenskjæret (med strand og bademuligheter), Kirkerudbakken (alpint og snowboard) m.m.

Boligen sokner til idrettslaget Jardar; et aktivt idrettslag med et stort miljø. Klubben har tilbud innen fotball, håndball, sykling, langrenn og hopp for alle aldersgrupper samt idrettsskole. Kun få minutters gange til off.kommunikasjon og nærbutikk. Kort kjørevei til Sandvika sentrum med alt en kan ønske seg avbutikker på Sandvika Storsenter samt kaféer, restauranter og andre servicetilbud.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Tanum barneskole og Bjørnegård ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.03.1965.

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

Følgende avviker fra fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
3.etasje: Veggen på det ene soverommet er flyttet slik at de to mindre soverommene er like store. Det som tidligere var del av soverommet er nå gangen utenfor soverommene og det er satt opp en skyvedørsgarderobe.
2.etasje: Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet.
1.etasje: På de opprinnelige byggetegningene er det tegnet inn et lite vindfang (mindre enn entreen som er der i dag) samt et større hobbyrom der det i dag er hall, Stue/soverom og bad. Innenfor trappen er det på byggetegningene tegnet opp et wc rom, bod og matbod. Dette brukes som bod i dag og wc rommet er utvidet til et større bad.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at endringene er søkt om eller godkjent hos kommunen. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner:
ID 202101 Kommuneplanenes arealdel 2022-2042
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023

Kommuneplaner under arbeid:
ID 2020100 Kommuneplan for Asker 2023-2035
Endelig vedtatt arealplan

Reguleringplaner:
ID 1953220 Ræverud
Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelse 01.08.1956

ID 1975001 Granåsen/Vågebytoppen
Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelse 15.09.1980

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/119/25/116:
29.03.1962 - Dokumentnr: 1273 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

02.07.1984 - Dokumentnr: 17949 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER KR 200 000 OG MED PLIKT TIL Å VIKE
PRIORITET TIL ETTER 80% AV SENERE AVHOLDT LÅNEVERDITAKST.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2015 - Dokumentnr: 1083481 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2015 - Dokumentnr: 1111820 - Bestemmelse om kloakkledn
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:67
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1962 - Dokumentnr: 685 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1962 - Dokumentnr: 1273 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

22.06.1962 - Dokumentnr: 2510 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang kjeller
Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1964 - Dokumentnr: 7548 - Erklæring/avtale
ang kjellerstue
Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1966 - Dokumentnr: 881 - Erklæring/avtale
ang hobbyrom
Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere
12.04.1967 - Dokumentnr: 2271 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang hobbyrom
Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1986 - Dokumentnr: 15648 - Skjønn
vedr. opprustning og utvidelse av Juterudveien og Grensefaret.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1991 - Dokumentnr: 11093 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:44
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum vann-og kloakkvesen.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2015 - Dokumentnr: 1111820 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:67
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1978 - Dokumentnr: 20050 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/120

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 800,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave + Inkludert veiledningstime med stylist kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 5 visninger for prisen av 1 - Alle privatvisninger for prisen av 1 kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører fra OBOS kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (sender egen faktura) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 375,- 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 7. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-

kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Eiendom

Adresse	**Rugdefaret 13D, 1341 Slependen**
Bygningstype	**Rekkehus**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**119 / 25**

Sak

Hjemmelshaver	**Ann Elin Rossavik Dalsmo og Marius Dalsmo**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**24.06.2026**
Rapportdato	**18.07.2026**
Rapportnr.	**1A077E89**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**11**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**8**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**8**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**25**
5.	Avslutning	**27**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Rekkehus fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Ann Elin Rossavik Dalsmo og Marius Dalsmo**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**24.06.2026**
Rapportdato	**18.07.2026**
Rapportnummer	**1A077E89**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Rugdefaret 13D, 1341 Slependen**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**119 / 25**
Fnr	**—**
Snr	**116**
Bygningstype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Selveier**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske panelovner
- Vannbåren gulvvarme
- Vedovn / peis

Generelle notater
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Rekkehus med garasje i felles anlegg. Byggeår 1962.
Adkomst via kommunal og privat vei.

Sentralt beliggende i Slependen, med gangavstand til buss og tog.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller gulv støpt betong uten plast og radon duk.
Kjeller vegger i betong.
Yttervegger 1 - 2 etasje bindingsverk, med stående og liggende panel.
Etasjeskiller i tre bjelkelag.
Saltak takkonstruksjon av tak åser, taktro / undertak og tekking med papp.
Pipe med 1 løp i teglstein.
Pipehatt og lufte kanal gjennomføringer i stål. Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Oppvarming,
1 etasje, varmekabel bad / entre og gang / soverom varmekabel / folie.
2 etasje, varmefolie m/termostat i alle rom, samt peisovn i stue.
3 etasje, varmekabel bad, øvrige rom ingen oppvarming, men kan benytte løse ovner ved behov.
Varmtvanns bereder 200 liter plasser i bod.

Ventilasjon.
1 etasje bad mekanisk avtrekk bad via kanal til tak.
3 etasje bad mekanisk avtrekk via kanal til tak
Tilluft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til yttervegg.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3
3. Dokumentasjon

Dokumentasjon	
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

Egenerklæringsskjema er fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Etasje 1	44 m²	—	—	44 m²	Innredet
Etasje 2	45 m²	—	—	45 m²	Innredet
Etasje 3	45 m²	—	—	45 m²	Innredet
Terrasse etasje 1	—	—	25 m²	25 m²	
Terrasse etasje 2	—	—	19 m²	19 m²	
Sum hovedbygning	**134 m²**	**0 m²**	**44 m²**	**178 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Rekkehus oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

1 etasje: bad, entre, gang m/trapp, bod (ca. 12,0 m2) og 1 soverom
2 etasje: Kjøkken, stue, trapp og entre.
3 etasje: bad, gang m/trapp, garderobe og 3 soverom.

Gulv 1 etasje, fliser bad / entre, øvrige rom laminat og malt betong.
Gulv 2 etasje, alle rom parkett.
Gulv 3 etasje, fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg 1 etasje, panel bad, øvrige rom malte flater / malt betong.
Vegg 2 etasje, alle rom malt flater.
Vegg 3 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater og spile panel.

Tak 1 etasje, malt panel.
Tak 2 etasje, malt panel.

Tak 3 etasje, malt panel og malte flater.

Oppvarming,
1 etasje, varmekabel bad / entre og gang / soverom varmefolie.
2 etasje, varmefolie m/termostat i alle rom, samt peisovn i stue.
3 etasje, varmekabel bad, øvrige rom løse / faste el panel ovner.
Varmtvanns bereder 200 liter plasser i bod.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Bad oppusset 2006, av forrige eier.
Malt panel vegger malt og malt tak / himling.

Gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin..
Mekanisk avtrekk.

Bad 1 etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Bad oppusset 2006, av forrige eier.
Fliser gulv og malt tak / himling.

Gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin..
Mekanisk avtrekk.

Bad 1 etasje – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ÅRSAK

TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk, 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Forholdet skyldes utførelsen av gulv konstruksjonen med for lav
høyde forskjell mellom gulv ved dør og topp sluk.

RISIKO

Vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av
våtrommet og inni tilstøtende rom.
Dette øker risikoen for fukt påvirkning og skade på
gulv- og vegg konstruksjoner utenfor våtrommet.

KONSEKVENS

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikles
fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Avvike bør på sikt utbedres ved oppussing / oppgradering av baderom.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring fra 2006.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til baderom, fra bod, i eksisterende hull.

Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

RISIKO

Dersom tette sjiktet ikke har tett tilslutning til sluket, kan vann trenge ned i gulv konstruksjonen ved lekkasje eller overflatevann.

KONSEKVENS

En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader. Tette sjiktets utførelse bør påregnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, via kanal til over tak.
Til luft via spalt under dørblad.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Boligen har ikke rør anlegg mot yttervegg.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra bod..
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Bad oppusset 2006, av forrige eier.
Malt panel vegger malt og malt tak / himling.

Gulv monterte toaletter, servant m/skap og badekar.
Mekanisk avtrekk.

Bad 3 etasje – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv
Bad oppusset ca. 2004, av forrige eier.
Fliser gulv.

Gulv monterte toaletter, servant m/skap og badekar.
Mekanisk avtrekk.

Bad 3 etasje – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ÅRSAK

TG2 grunnet svakt fall rundt sluk.
TG2 grunnet svanke i gulv ved toalett / servant.
TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk 10 mm, under referanse nivå 25 mm.
Forholdet skyldes utførelsen av gulv konstruksjonen med for lav høyde forskjell mellom gulv ved dør og topp sluk.

RISIKO

Vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet og inni tilstøtende rom.
Dette øker risikoen for fukt påvirkning og skade på gulv- og vegg konstruksjoner utenfor våtrommet.

KONSEKVENS

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikles fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Avvike bør på sikt utbedres ved oppussing / oppgradering av baderom.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring fra 2004.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.

Bad 3 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

ÅRSAK

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

RISIKO

Dersom tette sjiktet ikke har tett tilslutning til sluket, kan vann trenge ned i gulv konstruksjonen ved lekkasje eller overflatevann.

KONSEKVENS

En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader. Tette sjiktets utførelse bør påregnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Bad 3 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Mekanisk avtrekk bad via kanal til tak.
Til luft via spalte under dørblad.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning
Det ble ikke registret fuktskader på innredning / servant skap.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Boligen har ikke rør anlegg mot yttervegg.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er boret hull i tilstøtende vegger til bad, fra soverom.
Det ble søkt etter fukt i vegg konstruksjon og på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Kjøkken innredning 2017, profilerte fronter og nedfelt vaskekum i kompositt benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Eier har fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra ca. 2017
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Automatisk vannstopper plassert i bod 1 etasje med føler i benkeskap kjøkken.

9. Toalettrom

Ingen registreringer.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe
misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet 1 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 2 etasje, målt med laser til 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.
Gulvskjevhet 3 etasje, målt med laser til 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulv 1 etasje, fliser bad / entre, øvrige rom laminat og malt betong.
Gulv 2 etasje, alle rom parkett.
Gulv 3 etasje, fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg 1 etasje, panel bad, øvrige rom malte flater / malt betong.
Vegg 2 etasje, alle rom malt flater.
Vegg 3 etasje, fliser bad, øvrige rom malte flater og spile panel.

Tak 1 etasje, malt panel.
Tak 2 etasje, malt panel.
Tak 3 etasje, malt panel og malte flater.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

DEL 11

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Seksjonsnotater

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, og det ble indikert fuktforskjeller.
Det ble ikke boret hull i en yttervegg pga. betong vegger.

1. Registrering

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulv fliser bad / entre, øvrige rom laminat og malt betong.
Vegger malte flater og malt betong / puss.
Tak panel.

ÅRSAK

TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i bod fra 1962.
Årsak kjeller gulv er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv og nedre del av kjeller vegg.

RISIKO

Manglende kapillærbrytende sjikt og fravær av plast- eller radon sperre medfører risiko for kontinuerlig fuktopptrekk fra grunnen, som over tid kan gi økt fuktbelastning i gulv og nedre del av vegger.

KONSEKVENS

Dette kan føre til fuktskader på gulvbelegg og bygningsmaterialer, redusert innemiljø samt økt risiko for mugg- og luktproblemer.

ANBEFALT TILTAK

Forholdet bør følges opp med jevnlig måling av fukt, vurdering av ventilasjon og eventuelt ekstra tiltak mot fukt dersom tilstanden forverres eller viser klare symptomer på skade.

1. Registrering – bilder



12. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

13. Krypkjeller

Ingen registreringer.

DEL 14

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Etasjeskiller – Overflater TG1 – Svake avvik

VURDERING

Etasjeskiller fra byggeår, tre bjelkelag.
Bygnings delen er ikke inspisert utover visuelle forhold som er tilgjengelig ved normal bruk.
Det foreligger ikke grunnlag for nærmere vurdering.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

Etasjeskiller – Tekniske installasjoner Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

Etasjeskiller – Ventilasjon Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

DEL 15

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Seksjonsnotat – Peis stue

Teglsteins pipe fra kjeller til over tak fra 1962, med en peis ovn i 2 etasje.
Tilsyns rapport fra feier fremlagt, fra 2026.

Peis stue TG1 – Svake avvik

VURDERING

Teglsteins pipe fra 1962.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å vurdere nærmere kontroll av pipens tilstand og eventuelt foreta nødvendig oppgradering eller vedlikehold, med utgangspunkt i feier rapportens eventuelle anmerkninger.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

1 etasje, bad mekanisk avtrekk via kanal til over tak, til luft via spalt under dørblad.
2 etasje, kjøkken ventilator til yttervegg.
3 etasje bad mekanisk avtrekk, via kanal til over tak, til luft via spalt under dørblad.
Øvrige rom luftes via vindus og vegg ventiler.

Eier har ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1962
Det var sist inspisert ca. 1963
Det var rengjort ca. Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ANBEFALT TILTAK

Ventilasjons løsningen vurderes å være i samsvar med vanlig utførelse og krav på oppførings tidspunktet. Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken vifte og avtrekks vifter på våtrom kun naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekks ventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.
Ingen tiltak

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendige vann og avløpsrør fra 1962.
Innvendig vann og avløps ledninger, fra 2017, 2006, 1962.
Bad 1 etasje, gulv montert toalett, servant m/skap, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin.
Bad 3 etasje, gulv montert toalett, servant m/skap og badekar.
Varmtvanns bereder 200 liter plassert i bod, fra 2015.

Eier har ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2017 / 2006 / 1962
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å kontrollere koblingene jevnlig for tegn til lekkasje. Ved fremtidige arbeider på rørsystemet anbefales det å etablere en løsning med lekkasje sikring eller kontrollert av ledning av eventuelt lekkasje vann.

DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting.
Utvendig stående og liggende panel oppgradert 2017, i regi sameie, iht. eier.
Etter en visuell observasjon ble det ikke registret noen sprekker i noe bor.

Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1988, i 1 og 2 etasje.
Vindu bod, koblet enkelt glass fra 1962.
Vinduer 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2006, stue.
Terrassedør 2 lags isolerglass i trekarm fra 2017, kjøkken.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdører ca. 2006.

1. Registrering TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ÅRSAK

TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1988 / 1962.
Avviket bør på sikt utbedres, for å bedre vinduenes isolert og vind tetting.

RISIKO

Alderen og slitasjen på vinduene kan medføre redusert isolasjonsevne, tetthet og økt risiko for kuldebroer eller kondens skader over tid.

KONSEKVENS

Dette kan føre til økte varmetap, redusert komfort og potensielt behov for hyppigere vedlikehold eller utbedring av vinduene.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av vinduene, eventuelt fortløpende kontroll og vedlikehold inntil dette gjennomføres.

DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Saltak tak utført av takbjelker / åser, Visuelt undersøkt fra bakkenivå og loft.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.
Undertaket antas å være i fra 1962.
Innvendig skråtak.

Taket er tekket med papp og oppgradert / skiftet 2017, i regi sameie, iht. eier.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Oppgradert 2017 i regi sameie, iht eier.

Det anses ikke som sikkerhets forsvarlig å inspisere skorstein. Høyden på pipe over tak ble undersøkt fra bakkenivå.

1. Tak og takkonstruksjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak.

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Ingen registreringer.

DEL 22

22. Terrasser og platting på terreng

Seksjonsnotat – Terrasse 1 etasje

Mark terrasse 17,0 m2, nord / vest vendt, med impregnert tre bor, adkomst fra kjøkken.
Mark terrasse 19,0 m2, sør / øst vendt, med impregnert tre bor, ved inngangs parti.

Terrasse 1 etasje TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, utover normalt vedlikehold.

Terrengforhold Ikke vurdert

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Nedgravd fundament og vegger fra 1962, er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Det antas at boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Drenering med knotteplast og avløpsrør, fra 1962. Sameie vurderer oppgradering etter behov.
Antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør langs fundamenter
og knotteplast ikke synlig mot kjeller vegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drens system, ikke mulig.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Byggegrunn er kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet / vegger.
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

ÅRSAK

TG2 grunnet terreng fall mot grunnmur og målt fuktighet i kjeller gulv og vegger i kjeller fra 1962. Bod / vaskerom.
Årsak drenering fra 1962 og at kjeller gulv er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv og vegger

RISIKO

Manglende fall fra grunnmur til terreng, kan føre til økt fukt belastning mot grunnmur og dreneringssystem, spesielt ved nedbør og snøsmelting.

KONSEKVENS

Overtid kan økt fukt belastning bidra til redusert levetid på drenering og fuktsikring, samt øke risikoen forfukt inntrenging i konstruksjoner mot terreng.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Tiltaket vil redusere fukt belastningen på grunnmur og drenering.

DEL 24

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Garasje plass i garasjerekke

Type bygg	**Garasje plass i garasjerekke**
Byggeår	—

Arealmåling – Garasje plass i garasjerekke

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
Garasje i rekke	—	14 m²	—	14 m²	
Sum Garasje plass i garasjerekke	**0 m²**	**14 m²**	**0 m²**	**14 m²**	

Seksjonsnotat – Garasje plass i garasjerekke

Garasjeplass i felles garasje rekke fra 1962, med mulighet for lader.

Garasje plass i garasjerekke

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Liten og smal garasje, som trenger oppgradering / vedlikehold.

ÅRSAK

TG2 grunnet liten og smal garasje, som trenger oppgradering / vedlikehold.

RISIKO

Garasjens størrelse er ikke tilpasset dagens biler.

KONSEKVENS

Benyttes som utvendig bod.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, men det bør i samarbeide med sameiet, utarbeides planer for nye og større garasje plasser.

Garasje plass i garasjerekke – bilder



25. Andre forhold innvendig
Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig
Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg
Observasjoner
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet:
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017.
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert 1962.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 2017 / 2022.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon
Det er fremlagt noe dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Avvik
Ingen avvik registrert.

Anbefalt tiltak
Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Bilder



29. Branntekniske forhold
Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold
Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper
Observasjoner
Etasjeskiller oppbygget av trebjelkelag.

Trapp 1 til 3 etasje trevanger og tretrinn, mangler håndlist / rekkverk 2 sider,
samt mangler sikring / rekkverk i 2 etasje mot kjøkken.

Avvik
Avvik grunnet manglende sikring / rekkverk (barnesikring) mot kjøkken 2 etasje.
Avviket må utbedres for å sikre barn / personer mot fall.

Konsekvens
Forholdet innebærer en sikkerhetsmessig svakhet som kjøper overtar, og det kan være behov for sikring eller utbedring før normal bruk.

Anbefalt tiltak
Rekkverkets høyde, åpninger og stabilitet bør kontrolleres og sikres/utbedres
slik at personsikkerheten ivaretas ved normal bruk.

Bilder



32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Ingen observasjoner registrert.

33. Radon

Observasjoner

Eiendommen liggeri et område som i følge NVEs radonaktsomhetskart e rvurdert å ha moderate til lave forekomster av radon.

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er utført radon måling, 2016.

Avvik

Radon nivået i boligen vist under tiltaksgrense.
Boligen er oppført før krav omradon sikring ble innført, og radon måling er ikke utført.

Konsekvens

Radon nivået var kjent 2016, og eventuell behov for radon reduserende tiltak kan først avklares etter ny måling.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radon måling i fyringssesongen for å dokumentere radon nivået og eventuelt avdekke behov for tiltak.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 8

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Avvik: Byggegrunn er kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet / vegger.
Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.
Konsekvens: Overtid kan økt fukt belastning bidra til redusert levetid på drenering og fuktsikring, samt øke risikoen forfukt inntrenging i konstruksjoner mot terreng.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Tiltaket vil redusere fukt belastningen på grunnmur og drenering.

2. Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens: Dette kan føre til økte varmetap, redusert komfort og potensielt behov for hyppigere vedlikehold eller
utbedring av vinduene.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av vinduene, eventuelt fortløpende kontroll og
vedlikehold inntil dette gjennomføres.

3. Garasje plass i garasjerekke – Garasje plass i garasjerekke
Avvik: Liten og smal garasje, som trenger oppgradering / vedlikehold.
Konsekvens: Benyttes som utvendig bod.
Anbefalt tiltak: Ingen tiltak, men det bør i samarbeide med sameiet, utarbeides planer for nye og større garasje plasser.

4. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)
Avvik: Gulv fliser bad / entre, øvrige rom laminat og malt betong.
Vegger malte flater og malt betong / puss.
Tak panel.
Konsekvens: Dette kan føre til fuktskader på gulvbelegg og bygningsmaterialer, redusert innemiljø samt økt risiko for mugg- og luktproblemer.
Anbefalt tiltak: Forholdet bør følges opp med jevnlig måling av fukt, vurdering av ventilasjon og eventuelt ekstra tiltak mot fukt dersom tilstanden forverres eller viser klare symptomer på skade.

5. Bad 3 etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikles
fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Avvike bør på sikt utbedres ved oppussing / oppgradering av baderom.

6. Bad 1 etasje – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.
Konsekvens: Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikles
fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Avvike bør på sikt utbedres ved oppussing / oppgradering av baderom.

7. Bad 1 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Konsekvens: En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør påregnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

8. Bad 3 etasje – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Konsekvens: En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør påregnes kontrollert ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Signatur og dato

Befaringsdato	**24.06.2026**
Rapportdato	**18.07.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ann Elin Rossavik Dalsmo	9578-5997-4-428770	2026-06-23 21:53:03
MARIUS DALSMO	9578-5997-4-1001113	2026-06-23 21:52:08

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
23. juni 2026

Oppdragsnummer
45-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugdefaret 13D, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Marius Dalsmo, Ann Elin Rossavik Dalsmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2012

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: 80287015
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 3. etg utbedret av tidligere eier i 2004. Ny servant montert av ASAP Rørservice AS i 2016. Nytt toalett montert av ASAP Rørservice AS i 2021. Bad i 1. etg utbedret av tidligere eier i 2006. Ny servant og dusjkabinett montert av ASAP Rørservice AS i 2021.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad i 3. etg utbedret av tidligere eier i 2004. Bad i 1. etg utbedret av tidligere eier i 2006.

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Yttervegg og tak byttet og oppgradert i regi sameiet i 2017. Utbedring av lufting i tak i regi sameiet i 2023. Skjøt i takrenne reparert ufaglært i 2024. Terrasse og skillevegger på baksiden montert i 2014. Skillevegger på fremsiden montert i 2017. Terrasse på fremsiden montert i 2018. Utbedret garasjeport med nye bord og metallbeslag i 2019.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har drenert flere andre rekker og vil fortsette der det er behov.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, nye kurser og varmefolie ifm oppussing av stue/kjøkken i 2017. Utført av Fram Elektro AS. Nye downlights på bad i 1. etg i 2017. Utført av Sofienberg Elektro AS. Nye downlights på bad i 3. etg i 2020. Utført av Volt Elektro AS. Dimmer kontor 1. etg og utestikk i 2021. Utført av Rett Elektro AS. Nye stikk og downlights på soverom og gang i 3. etg i 2022. Utført av Thorkelsson Elektro AS. Nye termostater på bad, stue og i 1. etg i 2022. Utført av Thorkelsson Elektro AS. Bryter til terrassemarkise i 2022. Utført av Rett Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn ble utført etter oppussing i 2017 og alle avvik ble lukket i 2018.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er flere el-billadere i sameiet tilgjengelig for alle beboere.

---

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: Ny varmtvannsbereder i 2015. Utført av faglært. Omlegging av rørsystem inkl. Waterguard og utekran ifm oppussing av kjøkken i 2017. Utført av Enigma Team AS.

---

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

Eventuell kommentar: Har endret noe på romløsning i 3. etg.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i 2016 med sporfilm. Dokumentasjon foreligger.

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)

Ja

Beskriv: Vi har ved to anledninger opplevd vann på gulv i kjellerrom ved grunnmur. Første gang i forbindelse med ekstremværet «Hans» i 2023. Da var det samtidig problemer med en skjøt i takrennen. Dette forårsaket at veldig store vannmengder ble ledet til et punkt og vi fikk noe vanninntregning. Tiltak fikk ledet vannet bort og inntregningen opphørte. Den andre anledningen var da nabo ved et uhell lot vannslangen ligge påskrudd mot samme punkt og samme problem oppstod. Takrennen er reparert og har ellers ikke opplevd utfordringer med dette.

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

Ja

Beskriv: Bad i 3. etg: Noe kondens fra tak har rent ned langs veggen i det ene hjørnet på badet. Dette kom etter oppgradering av tak i regi av sameiet i 2017. Man antok at dette skyldes feil med lufting. Dette ble utbedret 2023 i regi av sameiet. Vi har sett noe kondens etter dette, men veldig lite i forhold til tidligere.

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i mur i kjellerrom som har vært stabilt siden 2014.

---

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

Ja

Beskriv: Vi hadde i 2025 tilbakeslag og tett avløp på bad i 3. etg. Rørlegger staket og renset avløp. Utført av Bærum Rørleggerbedrift AS. Periodevis noe lukt fra avløp på badet etter dette.

---

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

Ja

Beskriv: Hadde mus på kjøkken i 2015. Yttervegg byttet med nytt museband i 2017. Ikke problem etter det. Har tidligere sett sølvkre (ikke skadedyr) i huset, men har ikke observert dette på lang tid.

---

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? Tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport i 2012.

---

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: 45-0092/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
MARIUS DALSMO	**2026-06-23**	**Ann Elin Rossavik Dalsmo**	**2026-06-23**

Identifikasjon

MARIUS DALSMO

Identifikasjon

Ann Elin Rossavik Dalsmo

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Rugdefaret 13D, 1341 SLEPENDEN**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327014**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18518368**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **116**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **250,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 293 kWh**



Rugdefaret 13D, 1341 SLEPENDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rugdefaret 13D, 1341 SLEPENDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR
RÆVERUD SAMEIE

Revisjon III vedtatt på sameiemøte 25. mars 1998 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Sameiets navn er RÆVERUD SAMEIE, og er en direkte fortsettelse av Ræverud Borettslag. Sameiet består av 120 boligseksjoner av eiendommen gnr. 119, bnr. 25 i Bærum. Eiendommen er seksjonert ved tinglyst seksjonsbegjæring datert 3. oktober 1978. Hver seksjon består av den sameieandel som svarer til sameiebrøken (1/120 del) og gir enerett til bruk av den bolig som er knyttet til seksjonen.

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet.

Sameiet overtar festekontrakt utstedt av Rebekka Pettersen til Ræverud Borettslag (som ble oppløst i 1984) datert 4. mars 1960 på gnr. 119, bnr. 25 i Bærum.

Hver seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett over haveareal etter tidligere godkjent fordeling.

På sameiets areal er oppført et antall garasjer som bare kan eies av seksjonseiere. Sameiet holder garasjene forsikret. Garasjene står på tomten vederlagsfritt. Styret i sameiet kan gi de respektive garasjeeiere pålegg om vedlikehold av garasjene.

§ 1
Sameiets formål

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
3. Ivareta alle andre saker av felles interesser

I tilfelle tvist om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på sameiemøte.

§ 2
Råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner. På eiendommen må ikke drives ervervsmessig virksomhet, og eiendommens bruk er regulert i sameiets husordensregler.

Fellesanlegg, fellesarealer og parkeringsplasser må ikke nyttes slik at andre rettmessige brukere – og fellesskapet – unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Styret i sameiet kan regulere bruken av fellesareal og parkeringsplasser.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Bare fysiske personer kan stå som eiere, dog slik at stat, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune, kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve inntil 10% av seksjonene.

Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse herom sendes forretningsfører til registrering før innflytting/overdragelse finner sted.

Selger/utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler og lignende.

§ 3
Fellesutgifter

Sameiets utgifter skal fordeles likt med 1/120-del på hver seksjonseier. Beløpets størrelse blir å fastsette av sameiemøte i henhold til oppsatt budsjett. Beløpet innbetales med likt beløp - forskuddsvis hver måned til sameiets bankkonto. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiemøtet vedtar slik avsetning.

Sikkerhet for fellesutgifter

Sameiet har tinglyst panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Pantet skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til enhver tid. De andre sameierne har i tillegg panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følge av sameieforholdet i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven §25.

Ved mislighold av forhold til sameiet, ved for eksempel manglende husleiebetaling, er sameiestyret berettiget til å kreve pantet realisert for å dekke sameiets tilgodehavende.

§ 4
Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk – 1/120-del.

§ 5
Ettersyn

Den sameiets styre gir skriftlig fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn og kontroll av installasjoner, reparasjoner og andre forhold når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

§ 6
Mislighold

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, eller sameiet, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjikane for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Kravet om advarsel gjelder ikke hvor det kan kreves slik fravikelse.

Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling

§ 7
Sameiemøte

Sameiemøte er sameiets øverste organ. I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøte, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være tilstede, og til å uttale seg.

Ordinært sameiemøte
Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiemøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte.

Med innkallingen skal følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal sendes skriftlig til styret innen 15. februar. Hovedinnholdet i saken skal være beskrevet i møteinnkallingen. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På ordinært sameiemøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av:
    a. Styrets leder
    b. 4 styremedlemmer, hvorav en nestleder
    c. 3 vararepresentanter
    d. Valgkomité på 3 medlemmer
    e. Revisor
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiemøtet kan velge komiteer for bl.a.:

Vedlikehold	med 3 – 5 medlemmer
Barnepark	med 3 – 5 medlemmer

etter sameiemøtets nærmere beslutning.

Lederne for komiteene skal være medlem av styret.

Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som, ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiemøte. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiemøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og utskrift sendes alle sameierne.

Alle beslutninger treffes med vanlig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt.

Det kreves $^2/_3$-dels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste/fremfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant alle sameiere.

Ugildhet
Ingen kan som sameier, eller fullmektig, delta i noen avstemning på sameiemøte dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 8
Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst $^{1}/_{10}$-del av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 – tre – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, og de saker som vil bli behandlet.

§ 9
Styret

Styret skal bestå av leder og 4 styremedlemmer, hvorav en nestleder, med 3 vararepresentanter. Styret velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges til styret. Styremedlem tjenestegjør for to år om ikke annet er bestemt av sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges.

Styremøter
Styrelederen innkaller til styremøte etter behov, eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, og de saker som vil bli behandlet. Under posten eventuelt, kan andre saker behandles. Styremøte ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, ledes møte av nestleder. Ved begges forfall ledes møte av en valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter.

Styrets kompetanse
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøte. Styret representerer sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak i styret kan treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og eventuelle andre ansatte, - gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøte.

Styret skal administrere ytre vedlikehold av husene, vedlikehold og fornyelser av fellesanlegg slik at normal standard opprettholdes. Kostnadene skal bæres av sameiet.

Indre vedlikehold, herunder eventuell utskiftning av vinduer, ytterdør og trapper, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseieren/brukeren plikter å vedlikeholde have og beplantninger, slik at rimelig standard opprettholdes.

§ 10
Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling, eller avgjørelse av noe spørsmål, som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11
Lovens anvendelse

For forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

* * *

GARASJEVEDTEKTER
FOR
RÆVERUD BORETTSLAG

§ 1

Borettslagets styre og tillitsmennene skal forestå driften av garasjene. Til å bistå styret med planlegging og bygging av nye garasjer skal styret nedsette en Garasjekomité bestående av 3 medlemmer hvorav en utpekes blant dem som allerede har garasje. Fremtidig bygging av garasjer skal foregå i angjeldende borettshaveres egen regi ved ovennevnte Garasjekomité. Styret skal imidlertid på forhånd godkjenne garasjetype og garasjeplassering, samt kontrollere at nødvendige tillatelser og godkjenning foreligger fra myndighetene.

§ 2

Det forutsettes at alle medlemmene i borettslaget, hvis behovet er der, skal kunne disponere plass for én garasje. Hvis mulig vil det bli anledning til å disponere to garasjeplasser. Det forutsettes da at det blir mulig å bygge mer enn 120 garasjer. Dersom antallet blir 120 garasjer eller under vil et medlem fortsatt kunne disponere 2 garasjer hvis et eller flere medlemmer foreløpig ikke er interessert i garasje. Den ekstra garasje som et medlem i så tilfelle disponerer, må han overdra til medlem som senere får behov for garasje og som ikke har noen. Vedkommende skal i tilfelle gis en fraflyttingsfrist på 6 måneder. Overdragelsesprisen blir å fastsette som nevnt i § 8.

§ 3

For hvert garasjebygg (garasjerekke) skal angjeldende garasjeeiere velge en tillitsmann. Tillitsmennene velger selv innen sin midte en formann som skal være bindeleddet mellom garasjeeierne og styret.

§ 4

Det skal ikke betales leie av den grunn som disponeres til garasjene. Samtlige garasjeeiere er forpliktet til å forsikre sine garasjer i det forsikringsselskap som borettslagets styre bestemmer. Forsikringspremien betales til formannen for tillitsmennene som en gang i året skal sende oppgjør til borettslagets forretningsfører (idet det forutsettes at borettslaget skal gjøre opp med forsikringsselskapet direkte). Tillitsmennenes formann skal således føre kontroll med at samtlige garasjeeiere betaler sin del av forsikringspremien til laget, som vil forskuddsbetale premien for samtlige.

§ 5

Garasjeeierne plikter selv på egen bekostning å vedlikeholde garasjene og de kjørbare områder som tilligger disse. Borettslagets styre har rett og plikt til å foreta inspeksjon av garasjene med tilliggende områder, og kan pålegge garasjeeierne å foreta vedlikeholdsarbeider og utbedre eventuelle skader, eller om nødvendig la disse arbeider bli foretatt for garasjeeiernes regning.

§ 6

Garasjeeierne har rett til – uten særskilt vederlag til borettslaget – å legge elektriske jordkabler over borettslagets eiendom fra garasjene for å tilkobling i borettslagets område. Planene for slikt arbeid skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre.

§ 7

Snørydding av plan foran garasjene besørges av garasjeeierne på egen bekostning.

§ 8

Ved overdragelse eller fremleie av sin leilighet i borettslaget har en garasjeeier rett til å selge eller fremleie sin garasje sammen med leiligheten.

Dersom en garasjeeier ønsker å selge eller fremleie sin garasje uten i forbindelse med tilsvarende disponering av sin leilighet i borettsklaget, skal følgende ha forkjøpsrett, eventuelt fortrinnsrett til leie i den tur og orden de er nevnt nedenfor:

a) Medlemmer i borettslaget som ikke har garasje
b) Borettslaget
c) Medlemmer i borettslaget som har garasje fra før

Garasjeeieren velger selv hvem av borettslagets medlemmer han vil selge eventuelt leie sin garasje til. Ved bortleie har han rett til å betinge seg årskontrakt. Dersom ingen av de fortrinnsberettigede er interessert i kjøp/leie har garasjeeieren rett til å selge/bortleie sin garasje til utenforstående. Salg kan i tilfelle bare skje på det vilkår at borettslaget eller dets medlemmer skal ha forkjøpsrett ved videresalg fra vedkommende ikke-medlem, og bortleie kan bare foretas for et år ad gangen. Ved salg og bortleie av garasje kreves samtykke av borettslagets styre. Styret kan ikke nekte godkjenning uten når ovenstående bestemmelse om fortrinnsrett m.v. er satt til side. Ved overdragelse av garasje skal prisen fastsettes ved pristakst av Bærum Prisnemnd.

§ 9

Borettslaget skal formelt stå som eier av garasjene og det påhviler lagets styre å utstede innskuddsbevis til garasjeeierne. Innskuddsbeløpets størrelse kan styret om nødvendig la fastsette ved offentlig takst.

§ 10

Disse vedtekter gjelder for samtlige garasjer som er eller blir oppført på borettslagets eiendom.

* * *

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5511
RÆVERUD SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RÆVERUD SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5511

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte
Det vil avholdes et frivillig møte tirsdag 24. mars kl 17.00 på Seniorsenteret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av medlemmer til valgkomite
8. Valg av medlemmer til BAMIK
9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i RÆVERUD SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Olav Farnes foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Olav Farnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Halvorsen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Topnes-Halvorsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Ræverud Sameie - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Farnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rebecca Tärnström
- Silje Fyrileiv

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Moe Kristiansen
- Joachim Kongsfjell Fekene
- Lise Brennskag

Sak 7

Valg av medlemmer til valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Erik Kløvstad
- Kjetil Ulvestrand
- Roy Fransplass

Sak 8

Valg av medlemmer til BAMIK

Av vedtektenes § 7 fremkommer det at det skal velges medlemmer til komiteen. Lederen for komiteen skal være medlem av styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Karoline Tysdahl

Sak 9

Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Av vedtektenes § 7 fremkommer det at det skal velges medlemmer til komiteen. Lederen for komiteen skal være medlem av styret.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Andreas Nielsen

- Cato Sørensen
- Lasse Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Vi fortsetter med digitalt årsmøte, og arrangerer også i år et beboermøte så tidlig at spørsmål kan avklares der før stemmer kan gis i det digitale rom. Erfaringsmessig gir dette bedre valgdeltakelse.
Det digitale årsmøtet er åpent fra mandag 23/3-2026 kl 0900 til fredag 27/3-2026 kl 2359.
Beboermøtet er satt til tirsdag 24/3-2026 kl 1700 på seniorsenteret, og her vil det også være mulig å stille-spørsmål til sakene i det digitale møtet.

Også i året som har gått har styret hatt et veldig godt samarbeid. Vi kommuniserer nesten daglig i Messenger, og går gjennom saker som skal møtebehandles i vanlige styremøter i styrerommet. Styret er svært fornøyd med forretningsfører fra OBOS.

Sameiet har nesten ferdigstilt området i enden av Rugdefaret. Noe arbeid og finpuss gjenstår, og styret satser på å ferdigstille i løpet av 2026.
Styret er veldig fornøyd med resultatet, og ser at området brukes mye, og inviterer til sosial omgang og lek.
Styret takker alle beboere for deres bidrag og innsats for å få gjennomført prosjektet.
Styret er åpent for innspill til utvikling av fellesområdene.

Det ble bevisst ikke drenert eller utført større vedlikeholdsprosjekter i 2025 på grunn av oppgraderingen av grusplassen.
Når det gjelder drenering, har vi nå igjen 3 vegger på GF3, 3 vegger på RF27 hele RF25, RF13 og RF15. Vi setter i gang drenering av GF3 i løpet av våren.

Beboere skal vite at styret er genuint opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi må også balansere dette med riktig fart på vedlikehold, og ikke minst klare våre forpliktelser mtp lån etc.

Styret gjentar oppfordringen og moraliseringen fra tidligere år: Dere bor i et sameie. Dette betyr at dere har "ansvar" for mer enn egen seksjon og hage. Styret vil igjen prøve å friske opp rollen som rekkeansvarlig (ref "Husordensreglene" pkt 1) og garasjerekkeansvarlig (ref "Garasjevedtektene" §3) for lettere å synliggjøre dette "ansvaret" og inkludere flere (alle) i alles ve og vel. Spesielt er det viktig at reglementet leses og følges før man setter i gang tiltak. Dette gjelder også innenfor eget område. Husk at deres tiltak sees og oppleves av andre, og at tiltak ofte skaper presedens-tanker hos andre naboer. La oss gå gjennom hele det neste året uten at jeg, som styreleder, blir oppringt av kommunen om manglende tømming pga rot i skur, parkerte biler, manglende måking etc. Og, hvis du har hund i sameiet, ikke la den gjøre fra seg uten å plukke opp. Og når du plukker opp fra din egen hund, så ta gjerne den som ligger like ved siden av, selv om det ikke er din hund sin.

Vedlikeholdskomiteen (VK)

VK har gjennomført både vårdugnad og høstdugnad, og synes både resultat og oppmøte fra beboerne var-tilfredsstillende. VK anser status på vedlikehold av fellesområdene som god etter gjennomførte dugnader.-
Været tillot grilling, og VK håper beboerne setter pris på at vi gjør noe sosialt i forbindelse med dugnad. Ellers har VK sørget for påfylling av grus i strøkasser, og annet småtteri, som f.eks å rydde stien mellom Grensefaret og Rugdefaret mot Billingstad.
Større vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger er oppsummert under styrets arbeid.

Barne- og Miljøkomiteen (BAMIK)

2025 har vært et aktivt og engasjerende år for Barne- og miljøkomiteen (BAMIK), med flere vellykkede-arrangementer som har samlet beboerne i sameiet.
Hovedaktiviteter i 2025:

- Skøytedisco: Vi gjentok suksessen med skøytedisco. Oppmøtet var større enn noen gang. Pølser, musikk og disko lys skapte stemning og satte prikken over i-en! Sameiet har kjøpt inn høyttalere, lys og røykmaskin til liknende arrangementer
- Påskerebus - Rundt påsketider ble det arrangert en påskerebus for barna i sameiet. Rebusen bestod av poster rundt på området hvor barna kunne løse oppgaver og lete etter hint. Aktiviteten skapte stort engasjement og mange familier deltok. Som avslutning ventet en liten påskeoverraskelse til deltakerne. Det ble grillet pølser og spilt musikk! Veldig populært!
- Aktiviteter i forbindelse med vår- og høstdugnad: For å engasjere barna under dugnadene ble det arrangert tegnestasjon og rebusløp under vårdugnaden. Under høstdugnaden fikk barna også mulighet til å sende inn forslag til navn på den nye lekeplassen.
- 17. maifeiring: Sameiets tradisjonelle 17. maifeiring ble en stor suksess med flaggheising akkompagnert av nydelig fiolinspill, barnetog, leker, kake og et musikalsk innslag fra Tanum og Jong skolekorps.
- Julegrantenning: Før jul ble tradisjonen tro arrangert julegrantenning, med julesang, godteposer, gløgg og besøk fra selveste julenissen!

Vedlikehold og utvikling:

- Det ble gjennomført årlig kontroll av lekeplassene, hvor fagpersoner gikk gjennom og sikret at alt var i forskriftsmessig stand.
- Oppgradering av lekeplassen: Et vellykket prosjekt hvor sameiet også mottok kr 250 000 i støtte fra Sparebankstiftelsen. Noe arbeid og finpuss gjenstår, og styret tar sikte på å ferdigstille prosjektet i løpet av 2026. Vi ser allerede at området brukes mye og at det inviterer til både lek og sosialt samvær.

Kommunikasjon og fremtidige initiativer:

- Sameiets Facebook-side brukes til å dele informasjon og bilder fra arrangementer.
- Vibbo forblir plattformen for generell og viktig informasjon.
- BAMIK oppfordrer alle i sameiet til å komme med ideer og innspill til nye arrangementer og tiltak.

Styret, VK og BAMIK takker alle som har bidratt til et flott år og ser frem til et like innholdsrikt 2026.
PS! Husk at det er Fotball-VM med Norge i sommer.....

RÆVERUD SAMEIE
ORG.NR. 975433609, KLIENTNR. 5511

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 952 418	7 828 734	7 913 000	7 913 000
Ladeinntekter elbil		71 587	8 068	0	0
Andre inntekter	3	250 000	31 619	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 274 005**	**7 868 421**	**7 913 000**	**7 913 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 132	-24 922	-97 000	-97 000
Styrehonorar	5	-185 000	-150 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-17 771	-11 256	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-204 653	-195 305	-201 000	-210 000
Konsulenthonorar		-6 250	-8 745	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 410 549	-1 643 960	-1 545 000	-1 425 000
Forsikringer		-814 371	-820 364	-908 000	-960 000
Festeavgift		-586 411	-586 411	-587 000	-587 000
Kommunale avgifter	8	-1 699 465	-1 502 703	-1 730 500	-1 814 000
Energi/fyring	9	-62 814	-49 101	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-716 027	-668 952	-707 000	-810 000
Andre driftskostnader	10	-300 928	-298 147	-382 000	-389 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 038 371**	**-5 959 866**	**-6 403 500**	**-6 538 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 235 634**	**1 908 555**	**1 509 500**	**1 375 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	166 925	149 710	0	0
Finanskostnader	12	-1 087 054	-1 168 854	-1 113 000	-983 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-920 129**	**-1 019 144**	**-1 113 000**	**-983 000**
ÅRSRESULTAT		**1 315 506**	**889 411**	**396 500**	**392 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 315 506	889 411		

RÆVERUD SAMEIE
ORG.NR. 975433609, KLIENTNR. 5511

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 651	72 200
Forskuddsbetalte kostnader		1 414 789	199 639
Driftskonto OBOS-banken		2 049 073	2 140 774
Sparekonto OBOS-banken		2 092 131	1 775 300
SUM OMLØPSMIDLER		**5 584 645**	**4 187 914**
SUM EIENDELER		**5 584 647**	**4 187 916**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-11 194 758	-12 510 264
SUM EGENKAPITAL		**-11 194 758**	**-12 510 264**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 458 024	16 313 074
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 458 024**	**16 313 074**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 206	87 955
Leverandørgjeld		1 193 891	290 570
Skyldige offentlige avgifter	16	92	43
Påløpte renter		5 539	6 231
Annen kortsiktig gjeld	17	653	306
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 321 381**	**385 105**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 584 647**	**4 187 916**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 25.02.2026
Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes /s/ Brynjulf Flage Olsen /s/

Patrik Seldal Bakke /s/ Silje Fyrileiv /s/ Jessica Rebecca Tärnström /s/

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 912 800
Forsikring garasje	39 618
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 952 418**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Sparebankstiftelsen	250 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**250 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 400
Påløpte feriepenger	-653
Arbeidsgiveravgift	-27 079
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 132**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-185 000
SUM STYREHONORAR	**-185 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 931

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 771
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 771**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 410
Drift/vedlikehold VVS	-26 622
Drift/vedlikehold elektro	-4 466
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 310 195
Kostnader dugnader	-8 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 410 549**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 081 427
Feie- og tilsynsgebyr	-36 585
Renovasjonsgebyr	-581 453
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 699 465**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 814
SUM ENERGI / FYRING	**-62 814**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-917
Container	-52 830
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 545
Diverse utstyr	-2 937
Snørydding	-28 531
Gressklipping	-121 063
Andre driftskostnader	-4 285
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 931
Andre kontorkostnader	-2 069
Drivstoff	-8 006
Bank- og kortgebyr	-4 673
Øreavrunding	41
Velferdskostnader	-36 182
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-300 928**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	89 749
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 831
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 549
Andre renteinntekter	1 113
SUM FINANSINNTEKTER	**166 925**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 087 054
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 087 054**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger		
Tilgang 2017	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2020	99 875	
Avskrevet tidligere	-99 874	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.
Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-14 000 000	
Økning i 2018	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 186 926	
Nedbetalt i år	855 050	
		-15 458 024
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 458 024**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-92
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-92**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-653
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-653**

BESKYTTET

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RÆVERUD SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÆVERUD SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FY1P7-UMO3M-GP7FN-QEP4C-Q4U3U-HXQAG

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 14:56:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FY1P7-UMO3M-GP7FN-QEP4C-Q4U3U-HXQAG

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80287015. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2026	Drenering av GF3 Vannhåndtering lille RF og grusbanen. Ferdigstilling av nytt aktivitetsområde ved gamle grusplassen.	Planlagt
2025	Oppgradering av grusplassen	
2024	Drenering GF23	
2023	Drenering GF17	
2022-2023	Utbedring av tak mtp lufting	
2021	Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker ved RF3 og ballplass.	
2019-2020	Drenering RF6, RF8 og GF7. Utbedring mur og asfaltering ved garasje 1-5	
2017 - 2018	Bytte tak og yttervegg i samtlige rekker	
2017	Drenering av GF13	
2017	Etablering av beholdere/skur til avfall	
2016	Oppgradering av grusplass/fotballbane	
2016	Drenering av GF11	
2016	Oppgradert lekeplass ved flaggstang	
2015	Oppgradering og asfaltering av ballplass/skøytebane	
2014	Drenering av forside RF27	
2013	Avtale om regulering av	

	festeavgift	
2011 - 2012	Drenering av RF2, RF3 og inngangsside GF3. Ny kjellernedgang GF3.	
2011	Rehabilitering av alle avløpsrør	
2010	Renovering av lekeplass Drenering av RF33	
2009	Drenering av RF23	
2008	Drenering av RF4 Etterarbeider maling fasader	
2006 – 2007	Rekkehusene malt av Kaasa AS	
2004-2007	Takstiger montert	
1997 – 1998	Rekkehusene malt	

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

TV/Internett
Telia leverer en fleksibel internett og TV-pakke til en gunstig pris. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia Kundetjenester på 92405050. På nettsiden til Telia eller i egen Telia-app kan fleksibiliteten utnyttes.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ræverud Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

EL-bil ladeanlegg
Sameiet har 4 felles ladere ved styreboden. 6 nye ladere vil bli satt opp i 2026 i svingen før skøytebanen. Alle 4 er idag knyttet til samme system, og skal være så enkelt og billig som mulig å bruke.
Mulig det blir ny leverandør av tjenestene ifm nyetableringen av de 6 laderne for å holde de i samme system.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 5511 **Selskapsnavn:** RÆVERUD SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Olav Farnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Topnes-Halvorsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Farnes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Rebecca Tärnström

☐ Silje Fyrileiv

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anders Moe Kristiansen

☐ Joachim Kongsfjell Fekene

☐ Lise Brennskag

Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Kløvstad

☐ Kjetil Ulvestrand

☐ Roy Fransplass

Sak 8 Valg av medlemmer til BAMIK

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Karoline Tysdahl

Sak 9 Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Medlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Andreas Nielsen
- ☐ Cato Sørensen
- ☐ Lasse Andersen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RÆVERUD SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975433609
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Olav Farnes foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Olav Farnes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Halvorsen foreslås som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Topnes-Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Farnes (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Farnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Fyrileiv (46 stemmer)
Rebecca Tärnström (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Fyrileiv
Rebecca Tärnström

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Brennskag (45 stemmer)
Joachim Kongsfjell Fekene (45 stemmer)
Anders Moe Kristiansen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lise Brennskag
Joachim Kongsfjell Fekene
Anders Moe Kristiansen

7. Valg av medlemmer til valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roy Fransplass (45 stemmer)
Erik Kløvstad (45 stemmer)
Kjetil Ulvestrand (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roy Fransplass
Erik Kløvstad
Kjetil Ulvestrand

8. Valg av medlemmer til BAMIK

Av vedtektenes § 7 fremkommer det at det skal velges medlemmer til komiteen. Lederen for komiteen skal være medlem av styret.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Tysdahl (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Tysdahl

9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Av vedtektenes § 7 fremkommer det at det skal velges medlemmer til komiteen. Lederen for komiteen skal være medlem av styret.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Andersen (45 stemmer)
Andreas Nielsen (45 stemmer)
Cato Sørensen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lasse Andersen
Andreas Nielsen
Cato Sørensen

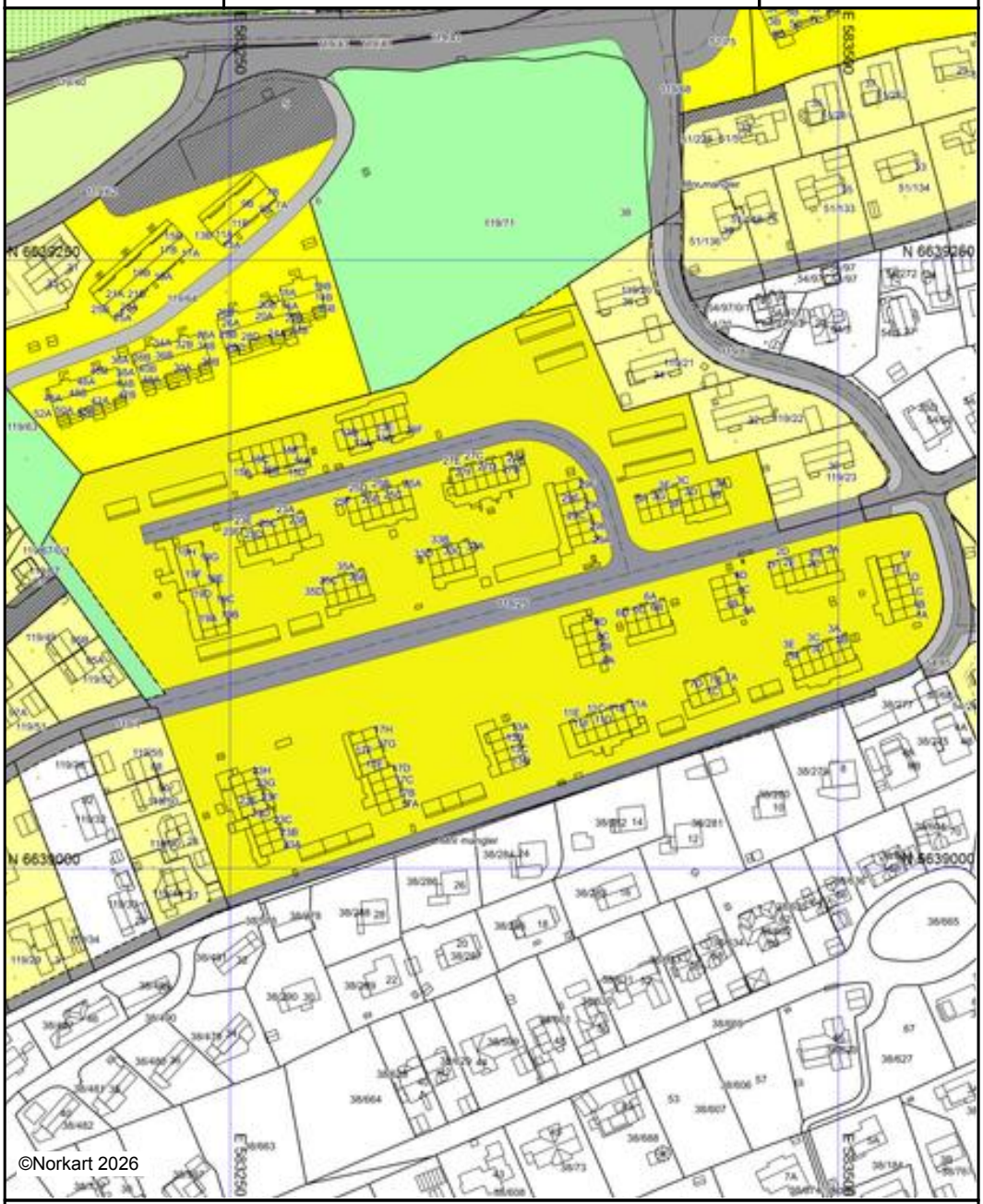
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 119/25/0/116
Adresse: Rugdefaret 13D
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2500

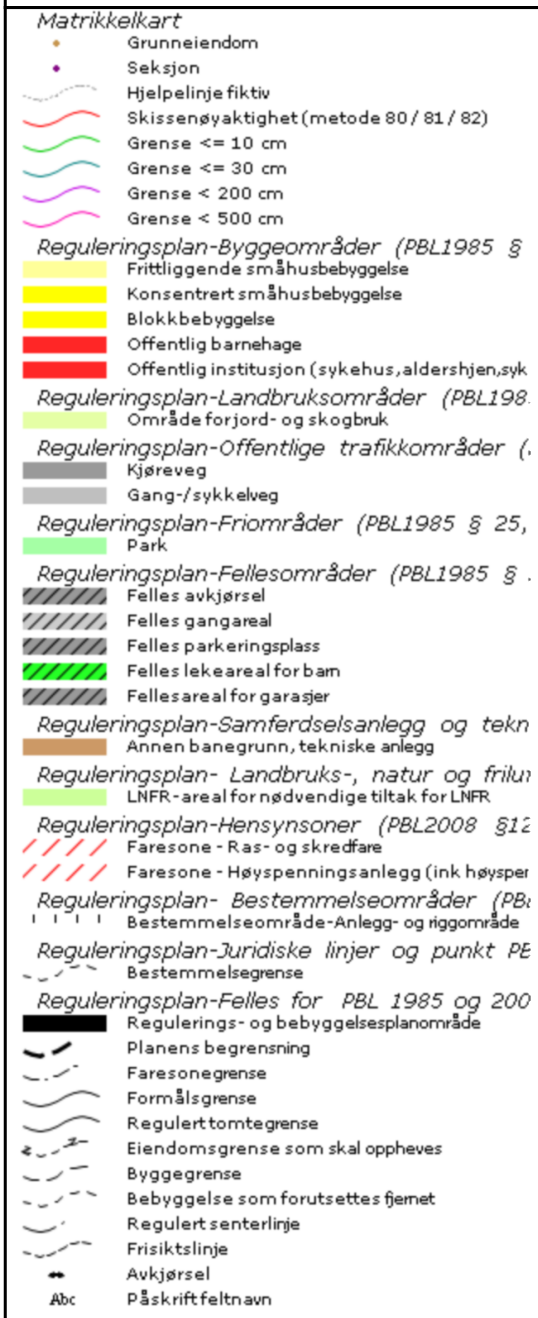
N

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



2/3-65.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnr. 119, bnr. 25, parsell 21 1116-61.

Nybygg 29/4-64.

6-mannsbolig

Hæverud Borettslag

A/S Selvaagbygg

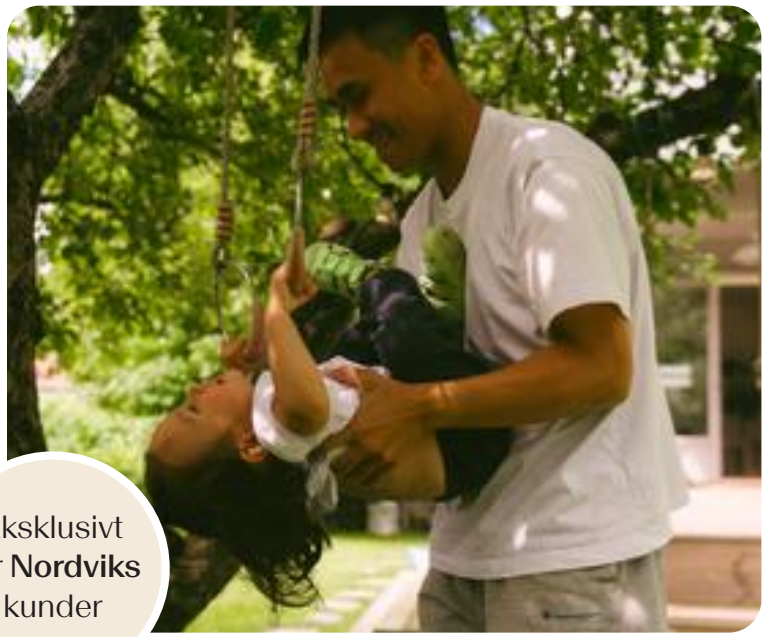
Tømmermester John Kejlænder Larsen

Sverre Skramrud
e.f.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0092/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rugdefaret 13D 1341 SLEPENDEN
Matrikkel: Gnr 119, bnr 25, snr 116 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638