NORDVIK

Vallerveien 61F

3 soverom | 125 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Vallerveien 61F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrikt rekkehus m/ barnevennlig beliggenhet - Solrikt og hyggelig utsikt - Garasje - Gangavstand til T-bane

Prisantydning	**7 150 000,-**
Omkostninger	**185 460,-**
Totalpris	**7 561 429,-**
Fellesgjeld	**225 969,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 877,-**
BRA-i	**125 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

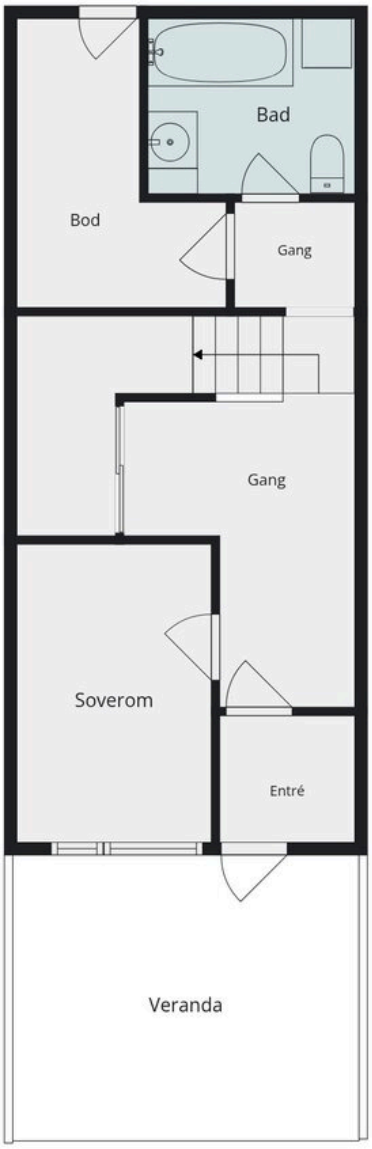
Velkommen til Vallerveien 61F -Et pent rekkehus med attraktiv og svært barnevennlig beliggenhet på Haslum. Boligen går over tre etasjer og byr på gode planløsninger, 2 stuer, tre soverom, to bad og hyggelige uteplasser. Her bor du sentralt og familievennlig, med kort vei til kollektivtransport, skoler, barnehager og daglige servicetilbud. Herfra er det kort vei til både Bekkestua og Sandvika med et bredt utvalg butikker, spisesteder og servicetilbud, samt et godt utvalg av idretts- og fritidstilbud. Flotte turområder i Bærumsmarka lett tilgjengelig.

Høydepunkter:
Attraktiv rekkehus i populært område
Tre soverom
To bad
Peis
Terrasse og markterrasse
Hyggelig utsikt
Meget god intern beliggenhet
Garasjeplass i felles anlegg
Få min. gange til off. komm

Velkommen!

Planløsning

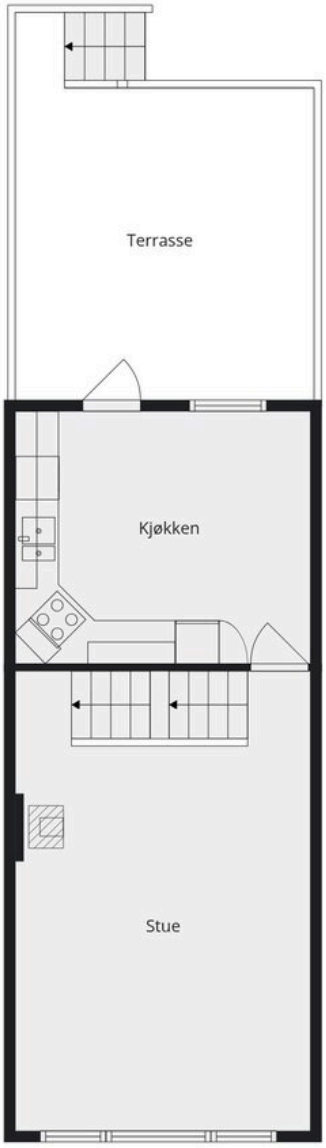
1. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 49 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

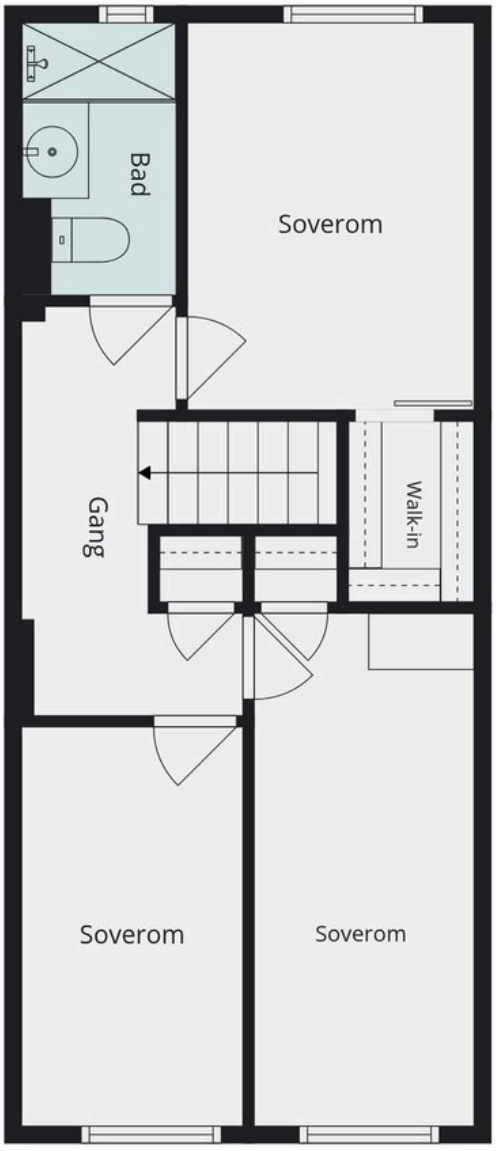
2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.














Electrolux










JOY WOODARD

Soverom nr 2 er av god størrelse og har plass til seng, nattbord, skrivepult og garderobeskap.





Skråtaket på soverommet skaper et luftig inntrykk i rommet.

Det tredje soverommet er også av god størrelse og har plass til seng, nattbord, skrivepult og garderobe eller annen møblering etter ønske og behov.

























Hyggelig inngangsparti med markterrasse og beplatning.

Vallerveien ligger fint til innerst på feltet. Området er nærmest bilfritt så her er det trygt for barna å løpe ut og leke på fellesområdene.





Det er lagt til rette for både lek, sport og gode samtaler med naboene her på fellesområdene.

Boligen ligger tett på offentlig kommunikasjon og det er kun få minutters gange til både buss og T-bane.



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
45-0074/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vallerveien 61F, 1344 HASLUM
Gnr 3, bnr 317 / Gnr 3, bnr 70 (ideell andel 1/40) / Gnr 3, bnr 332 (ideell andel 1/40) i Bærum kommune

Selger
Elisabeth Katrine Simonsen

Kjøpesum og omkostninger
7 150 000,- (Prisantydning)
225 969,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 375 969,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
184 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
185 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
200 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 561 429,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 576 429,- (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
1956

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

BOLIGEN
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. TV-stue, bad, entre, gang m/trapp og bod.
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod under terrassen.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 14 kvm. Markterrasse ved inngangsparti.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Kjøkken, stue og trapp.
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse utenfor kjøkkenet.

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, gang m/trapp, garderobe og 3 soverom.
Total BRA: 42 kvm.

PARKERING
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje i felles anlegg.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Innhold
Barnevennlig rekkehus over tre etasjer med følgende planløsning:
1.etasje: TV-stue, bad, entre, gang m/trapp og bod.
2.etasje: Kjøkken, stue og trapp.
3.etasje: Bad, gang m/trapp, garderobe og 3 soverom.

Boligen disponerer også en garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard
1.ETASJE
Via markterrassen på forsiden av rekkehuset kommer man inn i en praktisk entre med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Innenfor entreen er det satt opp en skyvedørsgarderobe med speildører for ytterligere oppbevaring av klær og sko.

TV-stue/hjemmekontor
Ved siden av entreen er det innredet en praktisk og koselig TV stue.

Badet i 1. etasje er oppusset rundt 2005 og har flislagte overflater, badekar, servant med skap og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Denne etasjen har også en praktisk bod med rikelig lagringsplass. Her er også varmtvannsbereder (200liter) fra 2021 plassert.

Merk at innredning av første etasje er gjort etter byggeår og det er ikke funnet dokumentasjon på at innredningen er godkjent. Se mer info under pkt. Ferdigattest.

2.ETASJE
Boligens hovedetasje består av separat stue og kjøkken med en naturlig og sosial planløsning. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt peisovn som skaper en lun atmosfære. Det er også fin plass til et spisebord på kjøkkenet om man ønsker det.

Kjøkkenet har profilerte lyse fronter og godt med skap- og benkeplass. Her er det fine kokkeleringsmuligheter for den som trives på kjøkkenet.

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvendt terrasse på ca. 19 kvm – et hyggelig uterom med plass til sittegruppe og grill. Her er det flott utsyn mot grønne områder og marka.

3.ETASJE

I toppetasjen finner du tre gode soverom, garderobe og bad.

Soverommene har gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter, godt egnet for både barnefamilier og deg som trenger hjemmekontor.
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til møblering med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her er det også satt inn en skyvedørsgarderobe foran en nisje som fungerer godt som walk-in-garderobe.

De to andre soverommene er også av god størrelse og oppleves svært lyse og luftige med ekstra takhøyde pga skråtak. Her er det plass til seng, nattbord, skrivepult, garderobeskap eller annen møblering etter ønske.

Badet i denne etasjen ble oppgradert i 2019 og fremstår moderne med flislagte overflater, dusj med fastmontert glassvegg, vegghengt toalett, servant i skuffeinnredning og praktisk speilskap med ekstra oppbevaring.

Parkering
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjeplassen er av eldre standard og kan oppleves trang for dagens bilpark. Kjøper oppfordres til å kontrollere om plassen er egnet for egen bil.
Selger opplyser at garasjene primært brukes til lagringsplass. Det følger ikke med elbillader, men det er opplegg hvor man kan koble seg på.

Modernisering og påkostninger
2019: Pusset opp bad i 3.etg
2019: Nytt rørsystem i regi av huseierforeningen
2020: Ny peis
2021: Lagt nytt tak i regi av huseierforeningen
2021: Ny varmtvannsbereder
2026: Skiftet stoppekran

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført i 2019 av Bærum Rørleggerbedrift AS. Bad nr 2 er pusset opp av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2019 utført av Bærum Rørleggerbedrift AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rørleggerbedrift AS, totalrenovering av bad i 2019.

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: Lagt nytt tak i regi av sameiet i 2021. Satt inn ny peis, egeninnsats med ass.

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: Skifte av rør fra bolig ut mot kommunalt avløp i regi av sameiet i 2019. Skiftet stoppekran i 2026 av Bærum Rørleggerbedrift AS

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Noe lekkasje fra takplater i utebod, tettet med Roof 2.0 tettningsmasse

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?
Salgsoppgave av 2012

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Kraftledningene som går forbi eiendommen planlegges å legges i bakken.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Ja
Beskriv: Mulig renovering av garasjer i regi av styret, men det er foreløpig satt på vent.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Garasjene i sameiet har behov for reperasjon

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:

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell.
Kjellergulv støpt betong uten plast og radonduk.
1.etasje vegger i betong.
Yttervegger 2. - 3.etasje bindingsverk med liggende panel.
Etasjeskiller i tre bjelkelag.
Saltak takkonstruksjon av tak åser, taktro / undertak og tekking med papp.
Pipe med 1 løp i teglstein, beslått med beslag over tak.
Pipehatt og luftekanal gjennomføringer i stål. Takrenner, nedløp og beslag i stål.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.3 Drenering
- TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og vegger i bod fra 1958.
Årsak at gulv i bod er støpt direkte på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
- TG2 grunnet alder og slitasje utvendig panel, sprekker og uttørking.
Panel med riss og sprekker bør på sikt utskiftes for å forhindre fukt til vegg konstruksjonen.

3.1 Vinduer og ytterdører
- TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1977 / 1986, samt eldre ytterdør.
Disse vinduer / dør, bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.

9.1.3 Ingen. Fuktmåling og ventilasjon
- TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i bod fra 1958.
Årsak kjeller gulv er støpt direkte på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv og nedre del av kjeller vegg.

10.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv
- TG2 grunnet noe svakt fall til sluk i dusj.
Avviket bør rettes ved oppgradering av bad.

10.1.3Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
- TG2 grunnet alder og slitasje, membran pga. kort rest levetid tettesjiktet.
Bad fungerer med dagens tilstand.
Avviket må på sikt oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone over spisebord på kjøkken.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til huseierforeningens vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
1.etasje: Varmekabler på bad, panelovner og mulighet for vedovn.
2.etasje: Panelovn og peisovn i stue.
3.etasje: Varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereder (200liter) plassert i bod i 1.etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
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 3 877,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-TV, drift sameie, forretningsførsel, bygningsforsikring, snøbrøyting, nedbetaling andel fellesgjeld, vedlikehold fellesarealer m.m.

Kommunale avgifter
Kr 17 650,-pr. 2025

Kommunale avgifter for 2025 var fordelt som følger:
kr 6399 Avløp
kr 392 feiing
kr 5384 renovasjon
kr 5475 vann

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

- Årlig forsikring
- Felleskostnader
- Kommunale avgifter
- Vedfyring
m.m

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 950 600,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 802 398,- 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 Altibox inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Huseierforeningen Vallerveien 55-67, orgnr. 981453948

Om sameiet
Huseierforeningen Vallerveien 55-67:
Boligselskapet består av 40 medlemmer. Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA, polisenr 3441614. Forsikringen er en fullverdiforsikring, men omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Regnskapet for 2025:
Regnskapet viser et overskudd på kr 335 889. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Styrets arbeid:
Styret har i hovedsak fokusert på økonomi og tilstanden på garasjene i 2025.

Økonomi
En stor del av foreningens utgifter går til lån fra tidligere tak- og rørarbeid.Anticimex avtalen vurdert avsluttet, men videreføres etter gode tilbakemeldinger fra beboere om effekt mot rotter.Det er fortsatt usikkerhet rundt rente- og prisutvikling, men per nå er det rom i budsjettet for å bygge opp en buffer Styret vil fra neste år vurdere økt nedbetaling av lånet, dersom økonomien tillater det. Luftledningen over tomten Statsnett varslet i mars 2026 at de vil foreslå at luftledningen legges i tunnel i stedet for tidligere forslag om grøft. Styret følger med på prosessen.

Norgespris
Styret inngikk avtale om Norgespris for foreningens strømkostnader.

Garasjene
Styret gjennomførte en befaring med ABBL i august. Tilbakemeldingen var at garasjene er i generelt dårlig stand, med tydelig manglende vedlikehold over tid. Den største bekymringen er en betongvegg har betydelig innpress fra terrenget utenfor. Styret har engasjert Norconsult for å vurdere bæreevnen på betongveggen. Garasjeportene er også i dårlig stand. Nødvendig utbedring er anslått til rundt kr 2 millioner. Styret mener det bør vurderes nye garasjer, carporter eller boder. Styret anbefaler å avvente til endelig avklaring fra Statnett da dette kan åpne for bedre løsninger, i mellomtiden vil styret opprettholde nødvendig vedlikehold for å begrense videre forfall.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025:
Det er ikke utført noen vedlikehold i 2025. Budsjett for vedlikehold var satt til kr 0 for 2025.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:
Det gjøres noen mindre tiltak ifbm vårdugnaden. Styret håper også på å få gjennomført en dugnad med maling/beising av plattinger, boder og garasjer etter sommeren.

Lånebetingelser fellesgjeld pr 19.05.26:
Lånenummer: 22238450903, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Rentesats per 19.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 208
Saldo per 19.05.2026: 8 134 900
Andel av saldo: 225 969
Første termin/første avdrag: 30.04.2022 (siste termin 31.08.2043)
Denne boligens andel av fellesgjelden pr 19.05.26: kr 225 969.-

Det må påregnes dugnadsarbeid i huseierforeningen.

Husdyr:
Det er tillatt med husdyr men det er gitt noen føringer i husordensreglene ifht hund og katt.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Ingen forkjøprsrett

Informasjon om fellesgjeld
Kr 225 969,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441614

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 112 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær samt markterrasse ved inngangspartiet.
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Fellesarealene er organisert som et realsameie som følger eiendommen.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til et veletablert, barnevennlig og svært attraktivt boligområde på populære Haslum i Bærum. Her bor du rolig og tilbaketrukket uten gjennomgangstrafikk, med følelsen av landlige omgivelser samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Området er spesielt godt egnet for barnefamilier med lekeplass rett utenfor boligen, flere barnehager og skoler i gangavstand, samt flotte grøntområder og tilgang til marka like ved. I Bærumsmarka finner du flotte tur-, sykkel- og skiløyper året rundt, og den populære runden rundt Dæhlivann er en favoritt blant de lokale. Nærområdet byr også på et bredt aktivitetstilbud med blant annet Nadderud stadion, svømmehall, tennisanlegg og flere golfbaner i kort avstand fra boligen. Det er også kort vei til akebakker, skøytebane og gode lekeområder.

Bekkestua senter ligger like i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter og servicetilbud. Her finner du blant annet stor Meny-butikk og Bærums hovedbibliotek. Ønsker du enda flere shopping- og servicemuligheter, er både Thon Senter Sandvika, CC Vest og Fornebu lett tilgjengelig. Sandvika byr også på kino, restauranter og populære rekreasjonsområder som Kalvøya og Kadettangen.

Boligen har gode kollektivforbindelser med kort vei til både buss og T-bane. Bussholdeplass med rute mot Sandvika og Bekkestua ligger få minutters gange unna, mens Avløs T-banestasjon ligger ca. 500 meter fra boligen. Med bil tar det kort tid til både Lysaker, Oslo sentrum og Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Løkeberg og Haslum barneskole, Bekkestua ungdomsskole, Nadderud vgs, Norges Toppidrettsgymnas og Oslo International School. Området har i tillegg flere barnehager.

Kort oppsummert: Her får du en attraktiv kombinasjon av rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår, nærhet til naturen og enkel tilgang til byliv og servicetilbud.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Løkeberg barneskole og Gjettum ungdomsskole. Det er også kort vei til flere videregående skoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.08.1956 (1955/471)
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 01.09.1977 (1977/131)
Det foreligger ferdigattest for utskifting av kjøkkenvinduer og kjellerstue (1980/511)
Det foreligger ferdigattest for utskifting av stuevinduer og kjellerstuevinduer (1981/560)
Det foreligger søknad om treterrasse m/skillevegg datert 26.04.1990. Det er ikke funnet dokumentasjon på at det er utstedt ferdigattest på dette i etterkant.

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.
Opprinnelige byggetegninger fra kommunen viser at det er gjort endringer i 1.etasje etter byggeår. Det som opprinnelig er tegnet og byggemeldt som forstue og kjeller er i dag innredet som TVstue, bad og bod. Det er kke funnet dokumentasjon på at bruksendringen 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 den enkelte huseier.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplan ID 202101
Kommuneplanens arealdel 2022-2042
Endelig vedtatt arealplan - trådt i kraft 21.06.2023

Reguleringsplan ID 1954179
Søndre Nes - Eldre reguleringsplan
Endelig vedtatt arealplan - trådt i kraft 05.05.1955

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på 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:

3201/3/317:
23.09.1988 - Dokumentnr: 31351 - Best om garasje/parkering
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.03.1987 - Dokumentnr: 9613 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:3 Bnr:70

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
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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 250,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave + gratis veiledningstime med stylist kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 250,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 5 visninger for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ABBL kr. 6 750,-
Inormasjon fra forretningsfører ABBL kr. 5 368,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (sender egen faktura) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Sender egen faktura) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 068,- 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 29. mai 2026

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).

Vallerveien 61F

Nabolaget Nes - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	6 min 2.2 km
Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	23 min 1.9 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	6 min 2.8 km

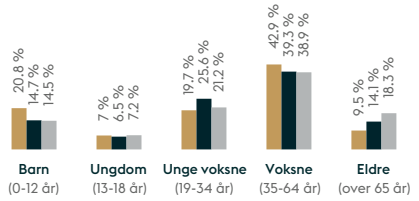
Offentlig transport

Kitty Kiellands vei Linje 220	3 min 0.2 km
Avløs Linje 2, 3, 5	5 min 0.4 km
Blommenholm stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 16.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Barnehager

Gjettum barnehage (1-5 år) 56 barn	15 min 1.3 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has... 26 barn	18 min 1.5 km
Gjettumkollen barnehage (1-6 å... 100 barn	18 min 1.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nes	1 476	551
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Løkeberg skole Gymnastikksal	9 min
Avløskollen ballplass	10 min
Friskis & Svettis	10 min
Gnist Gjettum	11 min

«Stille og rolig, barnevennlig, ressurssterke innflyttere, nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Vallerveien 61F
1344 Haslum

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
19	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 22.05.2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:3, Bnr: 317
Hjemmelshaver:		Elisabeth Katrine Simonsen
Tomt:		113 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		Offentlig / privat
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		Ja
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1956
Fnr:		

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Sol.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomt 113 m2, opparbeidet med busker/trær og plen.
Gangveier og markterrasse ved inngang..

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert på fast masse / fjell. Kjeller gulv støpt betong uten plast og radon duk.
1 etasje vegger i betong.
Yttervegger 2 - 3 etasje bindingsverk, med liggende panel.
Etasjeskiller i tre bjelkelag.
Saltak takkonstruksjon av tak åser, taktro / undertak og tekking med papp.
Pipe med 1 løp i teglstein, beslått med beslag over tak.
Pipehatt og lufte kanal gjennomføringer i stål. Takrenner, nedløp og beslag i stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre bolig som vil trenge generell oppgradering., med normal bruks slitasje beregnet utfra alder.

ANNET:
Rekkehus med garasje i felles anlegg. Byggeår 1956.
Adkomst via kommunal og privat vei.

Sentralt beliggende i Haslum, med gangavstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehager, skoler og forretninger.

Oppvarming,
1 etasje, varmekabel bad, øvrige rom panel ovner og mulighet for vedovn.
2 etasje, 1 el panel ovner og peisovn i stue.
3 etasje, varmekabel bad, øvrige rom løse / faste el panel ovner.
Varmtvanns bereder 200 liter plasser i bod.

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

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv 1 etasje, bad fliser, øvrige rom laminat, tregulv og ubehandlet betong.
Gulv 2 etasje, parkett og tregulv.
Gulv 3 etasje, fliser bad, øvrige rom parkett og malt tregulv.

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

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 1	41			
Etasje 2	42			
Etasje 3	42			
Terrasse				19
Mark terrasse				14
Utvendig bod		8		
SUM BYGNING	125	8		33
SUM BRA	133			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje felles anl.		13		
SUM BYGNING		13		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
1 etasje:: Tv-stue bad, entre, gang m/trapp og bod.
2 etasje: Kjøkken, stue, trapp.
3 etasje: bad, gang m/trapp, garderobe og 3 soverom.

BRA-e:

Utvendig bod 8,0 m2, under terrasse.
Garasjeplass i felles garasje, smal garasjeplass.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

29/05/2026



Are Viggen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon og grunnforholdene er ikke dokumentert.
Det antas at boligen er fundamentert på fast masse / fjell.
Det er en små synlig sprekk i grunnmur, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fundamenter 30 - 100 år

Merknader:

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Det er en krypkjeller under deler av gulv 1 etasje, ble oppdaget ved å lese gammelt prospekt.
Ingen adkomst via lukke eller åpning i boligen, men det muligens en lukke i nabo bolig.

Merknader: Krypkjeller er ikke kontrollert og sjekket, pga. ikke adkomst ved befaring.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Grunnmurs vegger fra 1958.
Antas å være utført iht. til praksis på byggetid med drensrør langs fundamenter / kjeller vegg.
Av naturlige årsaker er kontroll av drens system, ikke mulig.

Normal levetid / brukstid drens systemer og drensrør 20 - 60 år.

Merknader: TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og vegger i bod fra 1958.
Årsak at gulv i bod er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk.
Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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.

Bindingsverk med isolasjon og vind tetting. fra 1958.
Etter en visuell observasjon ble det registret noen sprekker i panel, spesielt på fasade sør.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

Normal levetid for veggkonstruksjon i bindingsverk av tre, 40 til 80 år.
Normal levetid for utvendig tre kledning, 40 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje utvendig panel, sprekker og uttørking.
Panel med riss og sprekker bør på sikt utskiftes for å forhindre fukt til vegg konstruksjonen.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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.

Vinduer 1, 2 og 3 etasje med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1986 / 1977
Terrasse dør 2 etasje med 2 lags isolerglass i trekarm fra 2023.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdører fra ukjent alder.

Normal levetid / brukstid for vinduer, balkongdør og ytterdør i trekarm: 20 til 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1977 / 1986, samt eldre ytterdør.
Disse vinduer / dør, bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Saltak tak, 1958, utført av takbjelker / åser, Visuelt undersøkt fra bakkenivå.
Konstruksjonen fremstår stabil og det ble ikke avdekket noe nedbøyning relatert til alder.
Innvendig skråtak.
Høyden på pipe over tak ble undersøkt fra bakkenivå.

Normal levetid / brukstid tak konstruksjon 30 - 100 år

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1958
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaket antas å være i fra 1958.
Taket er tekket med papp og oppgradert 2021, i regi sameie iht. eier.
Det er ikke sikkerhets forsvarlig å inspisere utvendig, undertak, lekter og tekking.
Det anses ikke som sikkerhets forsvarlig å inspisere skorstein.
Krav til snøfanger trer i kraft ved takvinkel på 30 grader eller over.

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, overflatevann ledes til terreng.
Takrenner og nedløp fremstår i god stand, uten synlige merker, skader eller skjevheter,
oppgradert 2021, iht eier..

Normal levetid / brukstid taktekking med beslag 30 - 60 år.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er påvist skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Terrasse 19,0 m2, adkomst fra stue 2 etasje, nord vendt, med impregnert tre bor, alder ukjent.
Rekkverk av tre, høyde 0,9 meter

Merknader: Dagens krav til rekkverk er 1,0 meter.
Avviket bør på sikt utbedres.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteins pipe fra kjeller til over tak fra 1963, med en peis ovn i 1 etasje.
Tilsyns rapport fra feier fremlagt fra 2020 og feiing 2023.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller oppbygget av trebjelkelag.

Gulv skjevhet 1 etasje laser målt til +/- 18 mm, under referanse nivå, på 25 mm.
Gulv skjevhet 2 etasje, laser målt til +/- 22 mm, under referanse nivå, på 25 mm.
Gulv skjevhet 3 etasje, laser målt til +/- 20 mm, under referanse nivå, på 25 mm.

Trapp 1 etasje til 3 etasje trevanger og tretrinn malt, samt håndlist / rekkverk 2 sider

Normal levetid / brukstid etasjeskiller / trapper 30 - 80 år.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Vegger malt flater og malt stri / panel.
Tak malt panel.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Fliser bad, tre gulv, laminat og ubehndlet betong.
Noe riss og sprekker normalt, kalles svinn sprekker.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

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

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i bod fra 1958.
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.



10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

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 ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset ca. 2005, av forrige eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset ca. 2005, av forrige eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet noe svakt fall til sluk i dusj.
Avviket bør rettes ved oppgradering av bad.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. ca. 2005
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje, membran pga. kort rest levetid tette sjiktet.
Bad fungerer med dagens tilstand.
Avviket må på sikt oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.

10.2 Bad 3 etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

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 vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppgradert 2019, iht. eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppgradert 2019, iht. eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2019
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

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

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1995
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 nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra ca. 1995, med profilerte fronter og vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk føler for vannstopper i benkeskap.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår 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.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: Boligens 1, 2 og 3 etasje trenger generell oppgradert innvendig, med normal bruksslitasje iht. alder.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1958
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, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utv. vann og avløps ledninger fra 1958.
Innv. vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 2019 og 1958.
Bad 3 etasje vegg montert toalett, sevant m/skap, dusj hjørne.
Bad 1 etasje, gulv montert toalett, servant m/skap, badekar og opplegg vaskemaskin.
Fordelerskap vann i vegg bad 3 etasje.

Normal levetid / brukstid wc og innvendig vann og avløpsrør. 20 – 60 år.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder ca. 200 liter, plassert i bod 1 etasje.
Det er montert automatisk vannstopper i bod.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder. 20 – 40 år.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon / erklæringer på material leveranser og utførelse.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1958
Det var sist inspisert ca. Ukjent
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.

Mekanisk avtrekk bad 3 etasje, via kanal til yttervegg.
Mekanisk avtrekk bad 1 etasje, via kanal til yttervegg.
Til luft via spalt under dørblad.
Kjøkken ventilator via kanal til yttervegg.
Øvrige rom luftes via vegg og vindus ventiler.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Eldre noe small garasje i fellesgarasje rekke, med mulighet for lader.

Merknader: Garasje plasser er antagelig noe trang for dagens biler.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1958

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plasser i bod 1 etasje, med automatsikringer 7 kurser og digital strømmåler.
Deler av anlegget ble fornyet ved ombygging av bad 2019..
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

---

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materiell og utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og vegger i bod fra 1958. Årsak at gulv i bod er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk. Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 grunnet alder og slitasje utvendig panel, sprekker og uttørking. Panel med riss og sprekker bør på sikt utskiftes for å forhindre fukt til vegg konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1977 / 1986, samt eldre ytterdør. Disse vinduer / dør, bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.
9.1.3	Ingen. Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i bod fra 1958. 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.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 grunnet noe svakt fall til sluk i dusj. Avviket bør rettes ved oppgradering av bad.
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 grunnet alder og slitasje, membran pga. kort rest levetid tette sjiktet. Bad fungerer med dagens tilstand. Avviket må på sikt oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elisabeth Katrine Simonsen	9578-5999-4-2240248	2026-05-21 22:29:50

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
45-0074/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallerveien 61F, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Elisabeth Katrine Simonsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441614
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført i 2019 av Bærum Rørleggerbedrift AS. Bad nr 2 er pusset opp av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2019 utført av Bærum Rørleggerbedrift AS,

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rørleggerbedrift AS, totalrenovering av bad i 2019

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: Lagt nytt tak i regi av sameiet i 2021. Satt inn ny peis, egeninnsats med ass.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av rør fra bolig ut mot kommunalt avløp i regi av sameiet i 2019. Skiftet stoppekran i 2026 av Bærum Rørleggerbedrift 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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe lekkasje fra takplater i utebod, tettet med Roof 2.0 tettningsmasse

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave av 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?

Ja

Beskriv: Kraftledningene som går forbi eiendommen planlegges å legges i bakken.

---

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?

Ja

Beskriv: Mulig renovering av garasjer i regi av styret, men det er foreløpig satt på vent.

---

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

Eventuell kommentar: Garasjene i sameiet har behov for reperasjon.

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: 45-0074/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elisabeth Katrine Simonsen	**2026-05-21**

Identifikasjon

Elisabeth Katrine Simonsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Vallerveien 61F, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303983**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6687164**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **317**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1956**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **262,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 448 kWh**



Vallerveien 61F, 1344 HASLUM

Detaljering

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



Vallerveien 61F, 1344 HASLUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

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

Huseierforeningen Vallerveien 55 -67

VEDTEKTER

Endret på ordinær generalforsamling 28.02.2012, 11.04.2013, 17.04.2018, 27.04.2019 og 09.05.2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.04.2022.

1. **Medlemskap**
   Eiere av boligene på gnr. 3, fra og med bnr. 294, til og med bnr. 331, samt bnr. 351 og 352 i Bærum kommune, har rett til, og i henhold til tinglyst skjøte, plikt til medlemskap i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med ett medlemskap pr. bolig.

2. **Formål**
   Huseierforeningens formål er å ivareta huseiernes felles interesser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesarealer gnr. 3, bnr. 70 og bnr. 332 i Bærum kommune med påstående felles garasje.

3. **Medlemmenes plikter**
   Alle utvendige byggearbeider som er meldepliktige, skal meddeles huseierforeningens styre til godkjennelse. Ved utbygging må utbygger ha skriftlig godkjennelse i form av signatur fra tilstøtende gårdsnummer, og holde seg innenfor rammene for utbygging.
   Ved valg av utvendig farge på husene samt utvendige byggearbeider og endringer av fasade (for eksempel bytte av vinduer og dører) som ikke er meldepliktige, skal det være enighet innad i de tre rekkene.
   Overdragelse eller utleie av boligenheter skal meddeles styret.
   Enheter med leieboere er pliktige til å informere styret om navn og kontaktinformasjon på leieboer, samt å informere leieboer om vedtekter og husordensregler.

4. **Fellesutgifter**
   Foreningens utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt. Fellesutgifter omfatter blant annet kostnader ved drift og vedlikehold av felles garasje, gangveier, fellesarealer og andre utgifter som foreningen finner det formålstjenlig å dekke i fellesskap. Som fellesutgift regnes ikke utgifter til utvendig vedlikehold av den enkelte bolig, med unntagelse av takene og soilrør/bunnledning.
   Styret sørger for likebehandling av huseierne med hensyn til hva som tas som fellesutgift.

   Årsmøtet fastsetter fellesutgiftene og betalingsterminene for disse.

   Når huseierforeningen bidrar med økonomisk støtte til arrangementer, skal totalregnskap over arrangementet fremlegges før foreningen dekker underskuddet.

5. Huseiermøtet

a) Huseiermøtet er foreningens høyeste organ.
b) Huseiermøtet kan avholdes etter behov når styret ønsker det, eller en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling med saksliste og eventuelle sakspapirer foretas av styrets leder med minst 8 dagers varsel.
c) Vedtak i huseiermøtet fattes med vanlig stemmeflertall av de tilstedeværende. Huseiermøtet er beslutningsdyktig når en femtedel av medlemmene er tilstede.

Medlemmene har anledning til å la seg representere ved fullmakt. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt i tillegg til sin egen stemme. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Referat fra huseiermøtet underskrives av referent, møteleder og en av de andre tilstedeværende på møtet, og sendes til samtlige huseiere innen 14 dager etter at møtet er avholdt.

6. Årsmøtet

a) Årsmøtet som er et huseiermøte, avholdes senest juni hvert år.

Årsmøtet skal behandle:

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av møteleder.
- Valg av referent og en av de andre tilstedeværende som undertegner referatet.
- Valg av tellekorps.
- Kontroll av stemmerett og fullmakter.
- Årsmelding for foregående periode.
- Regnskap for foregående periode.
- Fastsettelse av styrehonorar.
- Fastsettelse av fellesutgifter og betalingsterminer.
- Budsjettforslag for neste periode.
- Innkomne forslag.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt.

Saker som tas opp under eventuelt kan diskuteres, men vedtak kan ikke fattes.

b) Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styrets leder med samme frist som ordinært årsmøte når styret ønsker det, eller en femtedel av medlemmene krever det.

7. Styret

a) Huseierforeningens styre består av minst 3 medlemmer, og velges for 2 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg.

b) Styret står for den daglige drift av Huseierforeningen og fører regnskapet. Det behandler alle saker av interesse for huseierne, og forbereder disse for presentasjon og eventuelt votering på huseiermøtene.
Styret plikter å gi nye huseiere kopi av gjeldende vedtekter og husordensregler.

c) Huseiermøtet trekker opp retningslinjer for styrets virksomhet.
Styret kan ikke foreta kjøp og salg av fast eiendom.

d) Styrehonorar fastsettes hvert år av årsmøtet.

e) Innenfor rammen av vedtektene forplikter styret huseierne ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap.

8. Endring av vedtekter og husordensregler

Endring av vedtekter og husordensregler skal skje på årsmøtet med to tredjedels flertall av de tilstedeværende, inkludert fullmakter. Forslag til endringer må være styret i hende senest en måned før årsmøtet, og skal vedlegges innkallingen til dette.

9. Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

10. Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan skje etter bestemmelsene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6.

Huseierforeningen Vallerveien 55-67



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 - Fredag 08.05.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Tid: fredag 08.05.2026 kl. 10:00
Sted: Digitalt

Høringsperiode:
Fra: 04.05.2026 10:00 Til: 06.05.2026 23:59
Før man stemmer på saken som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om saken via det digitale ekstraordinære årsmøtet. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom avsluttet høringsperiode til start av avstemmingsperiode der møtet ikke vil være tilgjengelig.

Stemmeperiode:
Fra: 08.05.2026 10:00 Til: 10.05.2026 23:59
I avstemmingsperioden vil man kunne avgi sin stemme på saken. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Christian Karlsson velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Kim-Andre Nikolaisen v/ABBL velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Eivind Heide Collin velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 25 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Huseierforeningen Vallerveien 55-67. Huseierforeningen Vallerveien 55-67 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Huseierforeningen Vallerveien 55-67 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Styrking av egenberedskap gjennom anskaffelse av reservestrømforsyning

Sak meldt inn av Martin Grønlien Pejcoch

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at styret i borettslag og sameier bidrar til å styrke egenberedskapen for beboerne. I tråd med disse anbefalingene foreslås det at borettslaget anskaffer en reservestrømkilde for å sikre grunnleggende strømforsyning ved uforutsette hendelser som langvarige strømbrudd.

Reservestrømkilden skal kunne dekke grunnleggende behov for beboerne ved strømbrudd, som lading av mobiltelefoner for nødkommunikasjon, grunnleggende belysning med LED-lys, informasjonstilgang via TV eller radio, og lading av batterier til lommelykter og andre nødvendige enheter.

Det foreslås et dieseldrevet aggregat med tilstrekkelig kapasitet for å betjene grunnleggende behov for borettslagets ca. 40 boenheter. Aggregatet bør ha inverter-teknologi for sikker bruk med sensitiv elektronikk, være egnet for oppbevaring i utebod med hensyn til størrelse og støynivå, og kunne drives uten fast installasjon ved behov.

Styret vil innhente tilbud og vurdere ulike alternativer før endelig anskaffelse. Aggregatet skal oppbevares forsvarlig i fellesområde og det skal utarbeides enkle retningslinjer for bruk ved behov.

Forslag til vedtak:	Styret gis fullmakt til å anskaffe reservestrømkilde (dieselaggregat) for egenberedskap innenfor en ramme på maksimalt kr 50.000,- inkludert nødvendig tilbehør og oppbevaringsløsning.
Styrets innstilling:	Styret har vurdert forslaget og mener at dette i hovedsak er den enkelte husstands ansvar. I en huseierforening er beredskap i stor grad et individuelt ansvar, og styret/foreningen har kun ansvar der det er knyttet til fellesområder eller det medlemmene har avtalt, f.eks. gjennom foreningens vedtekter. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Karlsson, 1 år igjen
Styremedlem, Betina Thorsen Molvik, 1 år igjen
Styremedlem, Karoline Formo Lian, på valg, stiller til gjenvalg
Styremedlem, Jørgen Halvorsen Nordmoen, 1 år igjen

8.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Karoline Lian velges som styremedlem for 1 år.

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

Med vennlig hilsen
Huseierforeningen Vallerveien 55-67
Styret

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Christian Karlsson, Vallerveien 55 B
Styremedlem, Betina Thorsen Molvik, Vallerveien 67 C
Styremedlem, Karoline Formo Lian, Vallerveien 57 E
Styremedlem, Jørgen Halvorsen Nordmoen, VALLERVEIEN 57 C

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 40 medlemmer. Selskapets navn er Huseierforeningen Vallerveien 55-67 med org.nr.: 981453948 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441614

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Huseierforeningen Vallerveien 55-67 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 335 889.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har i hovedsak fokusert på økonomi og tilstanden til garasjene i 2025.

Økonomi
En stor del av foreningens utgifter går til lån fra tidligere tak- og rørarbeid. Renten er relativt høy, blant annet fordi lånet er usikret, men har falt gjennom 2025. Styret har også innhentet tilbud fra andre banker, noe som førte til at nåværende långiver reduserte renten med ytterligere 0,6%.

Anticimex-avtalen ble vurdert avsluttet, men videreføres etter gode tilbakemeldinger fra beboere om effekt mot rotter.

Det er fortsatt usikkerhet rundt rente- og prisutvikling, men per nå er det rom i budsjettet til å bygge opp en buffer. Styret vil fra neste år vurdere økt nedbetaling av lånet, dersom økonomien tillater det.

Luftledningen over tomten
Statnett varslet i mars 2026 at de vil foreslå at luftledningen legges i tunnel i stedet for tidligere forslag om grøft. Dette er gode nyheter for vår del, da tunnelen mest sannsynlig ikke vil bygges på foreningens tomt, noe som betyr at dagens restriksjoner på sikt kan fjernes. Forslaget om tunnel må ut på høring igjen mot slutten av året. Styret følger med på prosessen.

Norgespris
Styret inngikk avtale om Norgepris for foreningens strømkostnader (som i all hovedsak består av kostnader for elbil-lading). Dette har så langt vist seg å være et godt valg med lave og forutsigbare kostnader for elbil-lading for beboere.

Garasjene
Styret gjennomførte en befaring med ABBL i august. Tilbakemeldingen var at garasjene er i generelt dårlig stand, med tydelig manglende vedlikehold over tid. Dette er ikke nytt – lignende utfordringer ble også påpekt i 2019. Den største bekymringen nå er garasjen mot huseierforeningen, hvor en betongvegg har betydelig innpress fra terrenget utenfor.

Styret engasjerte Norconsult for å vurdere bæreevnen på betongveggen. Konklusjonen er at garasjene kan holdes åpne gjennom vinteren, forutsatt jevnlig snømåking av tak og at snø ikke deponeres tett inntil veggene. Dette har blitt fulgt opp, sammen med dialog med nabosameiet.

Garasjeportene er også i dårlig stand. Gjennom vinteren måtte vi kalle inn hjelp for å få lukket en garasjeport som hadde kilt seg fast.

Nødvendig utbedring av dagens garasjer er svært kostbart, anslått til rundt 2 millioner kroner, og vil fortsatt gi begrenset nytteverdi gitt at garasjene er for smale for å faktisk parkere biler innvendig. Styret mener derfor at nye løsninger bør vurderes (garasjer, carporter eller boder), selv om dette også er en større investering. Per i dag er tomtebegrensninger en stor utfordring, men Statnetts planer om å legge luftledningen i tunnel kan på sikt åpne for bedre løsninger.

Styret anbefaler derfor å avvente endelig avklaring fra Statnett, samtidig som vi opprettholder nødvendig vedlikehold for å begrense videre forfall.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det er ikke utført noen vedlikehold i 2025. Budsjett for vedlikehold var satt til 0 kr for 2025.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det gjøres noen mindre tiltak ifm den annonserte vårdugnaden i april. Vi håper også på å få gjennomført en dugnad hvor vi maler/beiser plattinger, boder og garasjer etter sommeren.

Kommende 5-års periode

Se punkt under styrets arbeid vedrørende tilstanden på garasjene. Det er usikkert om dette ligger lenger frem i tid enn de kommende fem årene. Nåværende lån fra tidligere tak- og rørarbeid er naturlig nok også noe som begrenser mulighetene økonomisk.

Styret i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2026

Resultatregnskap Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 860 960	1 829 080	1 860 873	1 860 873
Annen driftsinntekt	2	75 809	79 405	40 000	75 000
Sum inntekter		1 936 769	1 908 485	1 900 873	1 935 873
Kostnader					
Lønnskostnad	3	28 525	28 525	29 000	28 525
Kostnad lokaler	4	245 628	218 809	260 000	236 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 695	233	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	107 445	-24 950	0	50 000
Annen driftskostnad	7	619 253	561 261	634 000	655 840
Sum kostnader		1 004 545	783 878	923 000	970 365
Resultat før finansielle poster		932 224	1 124 607	977 873	965 508
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	5 846	804	0	0
Finanskostnad	9	602 181	652 121	690 000	523 664
Sum finansielle poster		-596 335	-651 317	-690 000	-523 664
Årsresultat		335 889	473 290	287 873	441 844

Balanse Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	286 839	5 423
Sum fordringer		286 839	5 423
Bankinnskudd, kasse o.l	11	631 003	503 712
Sum omløpsmidler		917 841	509 135
Sum eiendeler		918 141	509 435

Balanse Huseierforeningen Vallerveien 55-67, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-7 645 857	-7 981 745
Sum egenkapital		-7 645 857	-7 981 745
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	8 232 846	8 497 671
Sum langsiktig gjeld		8 232 846	8 497 671
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 845	-29 579
Forskudd innbetalinger		34 898	19 385
Annen kortsiktig gjeld	15	3 409	3 703
Sum kortsiktig gjeld		331 152	-6 490
Sum gjeld		8 563 998	8 491 181
Sum egenkapital og gjeld		918 141	509 435

Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Sted:_____, dato:_____

Christian Karlsson Styreleder	Jørgen Halvorsen Nordmoen Styremedlem	Karoline Formo Lian Styremedlem

Betina Thorsen Molvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	938 880	922 160	938 691	1 078 476
Avdrag ordinære lån	231 360	232 080	231 273	258 733
Renter ordinære lån	690 720	674 840	690 909	523 664
Sum	**1 860 960**	**1 829 080**	**1 860 873**	**1 860 873**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm el-bil	75 809	79 405	40 000	75 000
Sum	**75 809**	**79 405**	**40 000**	**75 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	4 000	3 525
Sum	**28 525**	**28 525**	**29 000**	**28 525**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lys, varme, energi	65 561	62 769	90 000	65 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	60 924	27 788	30 000	31 000
Sommer- og vinterkostnader	119 142	128 252	140 000	140 000
Sum	**245 628**	**218 809**	**260 000**	**236 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	3 695	233	0	0
Sum	**3 695**	**233**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 087	51 319	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	27 144	4 750	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 325	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	50 000
Forsikringsskadesaker	78 215	-84 344	0	0
Sum	**107 445**	**-24 950**	**0**	**50 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	85 048	81 564	85 000	87 600
Porto og andre forsendelseskostnader	1 640	1 598	4 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	253 920	244 320	262 000	267 840
Kontingenter	1 500	1 500	1 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	272 942	228 041	273 000	287 400
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 033	1 338	5 000	5 000
Sum	**619 253**	**561 261**	**634 000**	**655 840**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	357	350	0	0
Renter plasseringskonto	5 489	455	0	0
Sum	**5 846**	**804**	**0**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	602 181	652 121	690 000	523 664
Sum	**602 181**	**652 121**	**690 000**	**523 664**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	286 839	0
Erstatningsmessige skader	0	5 423
Sum	**286 839**	**5 423**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	373 196	500 992
Sparekonto Boligbanken	257 807	2 720
Sum	**631 003**	**503 712**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-7 981 745	-8 455 036
Fra årets resultat	335 889	473 290
Sum annen egenkapital	-7 645 857	-7 981 745
Sum egenkapital	-7 645 857	-7 981 745

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	8 232 846	8 497 671
Sum	**8 232 846**	**8 497 671**

Det er stilt følgende pant: Ingen

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Øst**
Formål:	Takrehab+refin
Lånenummer:	**22238450903**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	31.08.2043
Opprinnelig lånebeløp:	10 250 000
Lånesaldo 01.01:	8 497 671
Avdrag i perioden:	264 825
Lånesaldo 31.12:	**8 232 846**
Saldo 5 år frem i tid:	6 747 228

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238450903	37	222 509	8 232 833

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	2 910	3 506
Utleggskonto	499	197
Sum	**3 409**	**3 703**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	515 626	283 430
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	335 889	473 290
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-264 825	-241 095
Årets endring disponible midler	71 064	232 195
Disponible midler UB	586 689	515 626

Resultat og balanse med noter for Huseierforeningen Vallerveien 55-67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Styreleder	Christian Karlsson (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Karoline Formo Lian (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Jørgen Halvorsen Nordmoen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Betina Thorsen Molvik (sign.)	17.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseierforeningen Vallerveien 55-67 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 huseierforeningen 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til huseierforeningens 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: 3N8Z5-QBWNE-AFO3M-QZ8AN-4KVRK-3N1NH

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.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3N8Z5-QBWNE-AFO3M-QZ8AN-4KVRK-3N1NH

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-17 13:50:37 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3N8Z5-QBWNE-AFO3M-QZ8AN-4KVRK-3N1NH

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Huseierforeningen Vallerveien 55-67 fredag 08.05.2026 kl. 10:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Christian Karlsson ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kim-Andre Nikolaisen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 21 medlemmene som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Eivind Heide Collin ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennt.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen er tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 25 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:

Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS som ny revisor for Huseierforeningen Vallerveien 55-67. Huseierforeningen Vallerveien 55-67 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Huseierforeningen Vallerveien 55-67 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

6.1 Styrking av egenberedskap gjennom anskaffelse av reservestrømforsyning

Sak meldt inn av Martin Grønlien Pejcoch

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at styret i borettslag og sameier bidrar til å styrke egenberedskapen for beboerne. I tråd med disse anbefalingene foreslås det at borettslaget anskaffer en reservestrømkilde for å sikre grunnleggende strømforsyning ved uforutsette hendelser som langvarige strømbrudd.

Reservestrømkilden skal kunne dekke grunnleggende behov for beboerne ved strømbrudd, som lading av mobiltelefoner for nødkommunikasjon, grunnleggende belysning med LED-lys, informasjonstilgang via TV eller radio, og lading av batterier til lommelykter og andre nødvendige enheter.

Det foreslås et dieseldrevet aggregat med tilstrekkelig kapasitet for å betjene grunnleggende behov for borettslagets ca. 40 boenheter. Aggregatet bør ha inverter-teknologi for sikker bruk med sensitiv elektronikk, være egnet for oppbevaring i utebod med hensyn til størrelse og støynivå, og kunne drives uten fast installasjon ved behov.

Styret vil innhente tilbud og vurdere ulike alternativer før endelig anskaffelse. Aggregatet skal oppbevares forsvarlig i fellesområde og det skal utarbeides enkle retningslinjer for bruk ved behov.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 20
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 11
- Antall for: 4

Vedtak:

Forslaget om anskaffelse av reservestrømkilde ble ikke vedtatt.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Karoline Lian ble valgt som styremedlem for 1 år.

Møtet ble hevet 10.05.2026 23:59

Styresammensetning etter årsmøtet:

Styreleder Christian Karlsson, 1 år igjen

Styremedlem Karoline Lian, valgt for 1 år
Styremedlem Betina Molvik, 1 år igjen
Styremedlem Jørgen Nordmoen, 1 år igjen

Protokoll for Huseierforeningen Vallerveien 55-67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christian Karlsson (sign.)	18.05.2026
Sekretær	Kim-Andre Nikolaisen (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Eivind Lauritz Heide Collin (sign.)	18.05.2026

Huseierforeningen Vallerveien 55 -67

HUSORDENSREGLER

Vedtatt 15, juni 1998
Revidert på ordinært årsmøte 17. april 2018

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til huset.

2. Styret har fullmakt til å påse husordensreglene, og kan på huseierforeningens vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig.

3. Bil-, motorsykkelkjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Unntatt fra dette er: Syke-, invalide-, varetransport og renovasjonsbiler. Ved kjøring til og fra garasjene skal farten holdes under 5 km/t og lys skal benyttes. Sykling og lek i og på tak av garasjene er forbudt.

4. Husdyrhold bør i størst mulig grad begrenses.

   For **hund** gjelder disse reglene:
   Lufting av hund skal skje i bånd og utenom barnas lekeplasser.
   Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra fellesområdene.

   For **katt** gjelder disse reglene:
   Hunnkatter må gis p-piller (evt. steriliseres) og hannkatter må kastreres. For å forhindre at kattene gjør fra seg i barns sandkasser, plikter katteeiere å ha kattetoalett i sitt eget hus.

5. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
   Vennligst utvis særskilt hensyn i helger og helligdager.
   Støy fra oppussing o.l bør ikke forekomme før etter kl 10.00 i helger og på helligdager.

6. Beboerne plikter å verne om felles områder og utstyr.

7. Ved salg av eller utleie av bolig, gjelder disse reglene:

   Huseieren plikter å melde fra til styret om ny eier eller leieboer.
   Huseieren plikter også å informere leieboeren om husordensregler og vedtekter, og har ansvaret for at leieboer følger de plikter og regler som huseierforeningen vedtar.

Leieboeren av hovedenhet står ansvarlig for å videresende post og informasjon fra styret og eventuelle komiteér til huseieren. Leieboeren av hovedenhet overtar forpliktelsene til huseieren i forhold til huseierforeningen.

Husstander som har leieboer, kan ikke leie ut med parkeringsplass til utleiedel.

8. Det skal flagges på alle offisielle flaggdager. Flagget heises i månedene mars - oktober kl. 08.00, og i månedene november - februar kl. 09.00. Flagget fires ved solnedgang, men aldri senere enn kl. 21.00.

   Ansvaret for flaggingen går på omgang blant beboerne, slik at to husstander har ansvaret for et halvt år av gangen. Året inndeles slik:
   Fra 1. januar til 30. juni, og fra 1. juli til 31. desember.

9. Julebylysningen på fellesområdet skal tennes første søndag i advent kl. 17.00. Belysningen skal tas ned 20. januar. Før 1. offisielle flaggdag i året. Ansvaret for arrangementet går på omgang i rekkene, eller det opprettes en frivillig gruppe som har ansvar for arrangementet.

10. Ved feil/mangler som skal dekkes av fellesutgiftene, der det er behov for å innkalle eksterne aktører, skal styret kontaktes først. Uten å ha fått godkjennelse fra styret, kan man risikere å måtte betale for utgiftene selv.

Vallerveien, 17. april 2018

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/317
Adresse: Vallerveien 61F
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

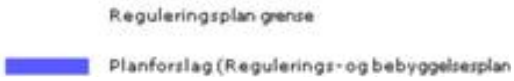
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



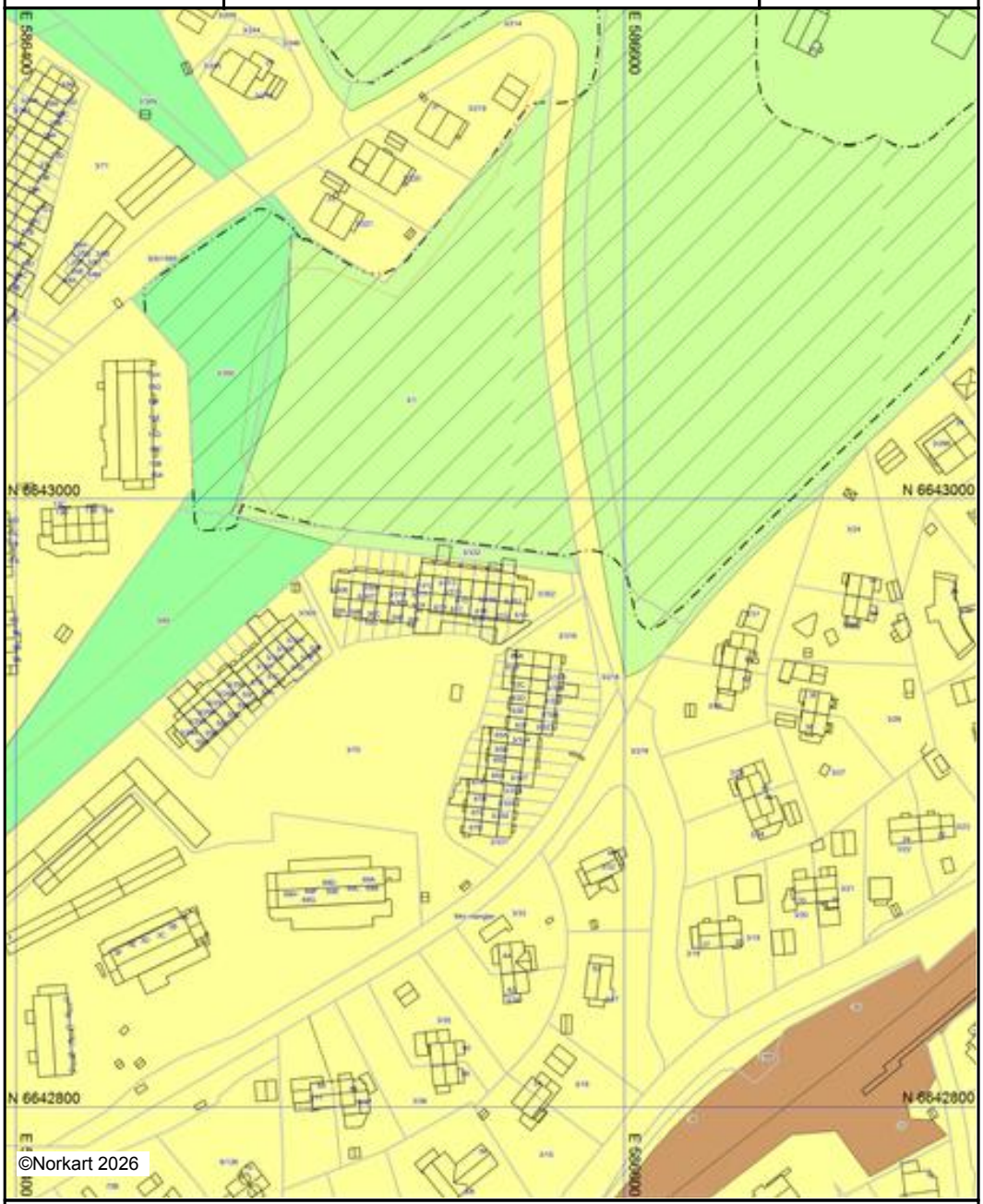
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/317
Adresse: Vallerveien 61F
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



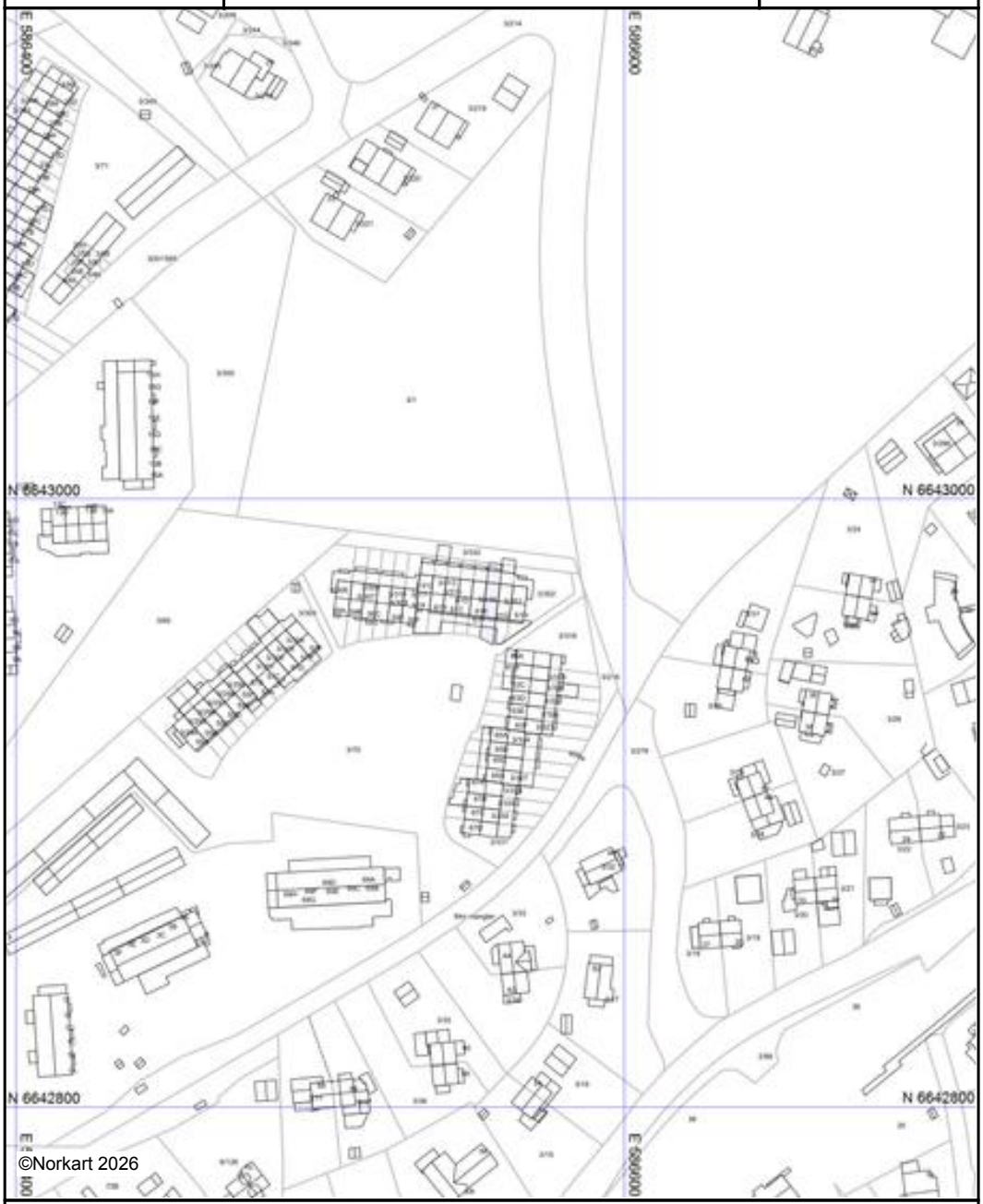
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 3/317
Adresse: Vallerveien 61F
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

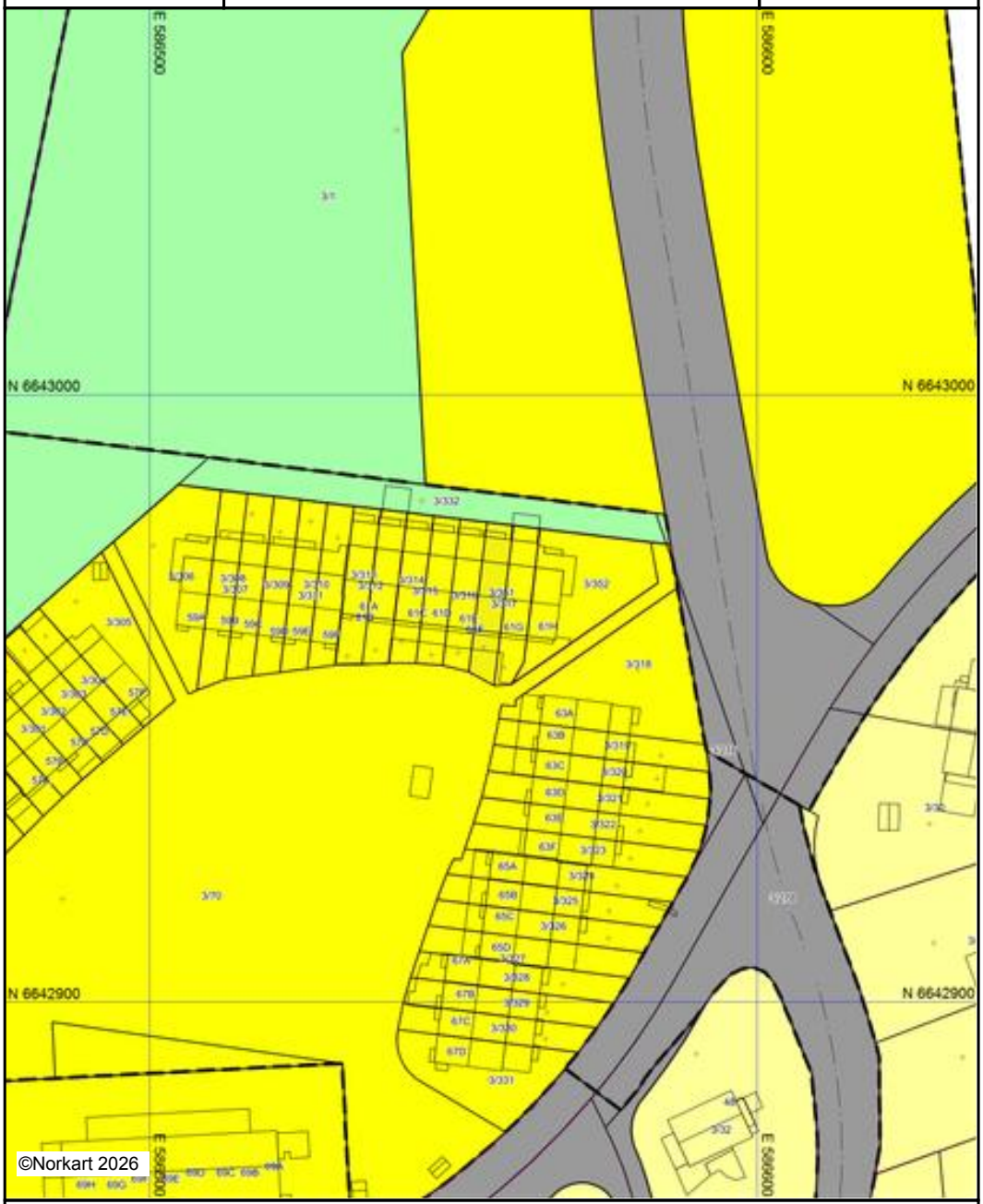
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 3/317
Adresse: Vallerveien 61F
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

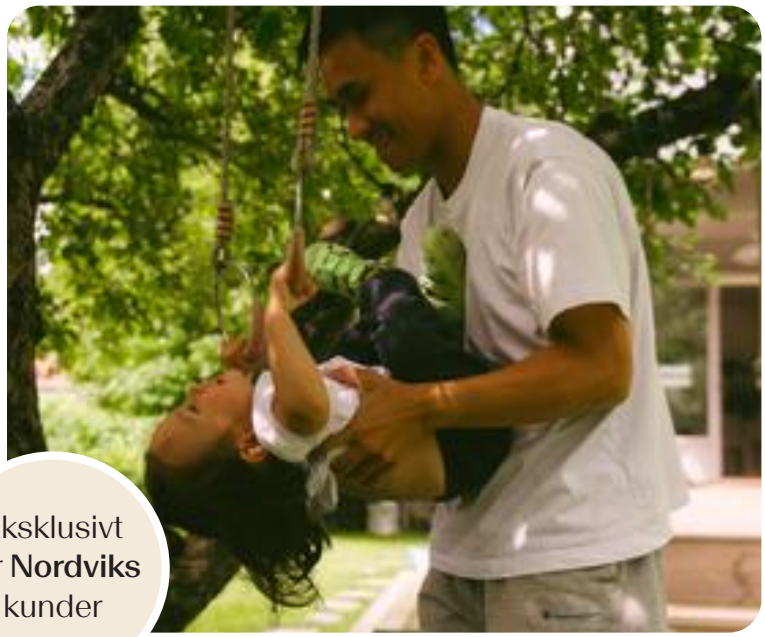
Tegnforklaring



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: 45-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallerveien 61F 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 3, bnr 317 / Gnr 3, bnr 70 (ideell andel 1/40) / Gnr 3, bnr 332 (ideell andel 1/40) 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