NORDVIK

Rugdefaret 19F

3 soverom | 127 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Rugdefaret 19F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
121	Vedlegg
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Pent rekkehus i barnevennlige omgivelser - Stor vestvendt terrasse, god standard og attraktiv beliggenhet - Garasjeplass

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**191 490,-**
Totalpris	**7 807 745,-**
Fellesgjeld	**126 255,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 495,-**
BRA-i	**127 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

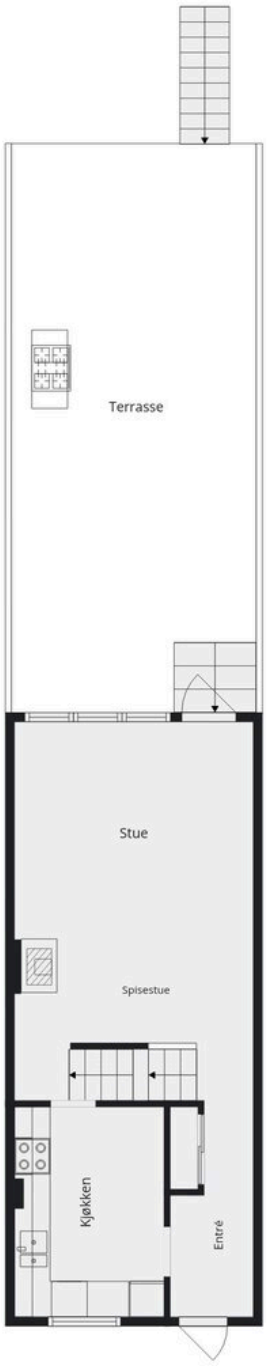
Kort fortalt

Velkommen til Rugdefaret 19F - presentert av Andreas Solberg v/ Nordvik Sandvika.
Boligen har en gjennomgående god planløsning med romslige oppholdsrom, tre soverom, to bad og innredet kjellerstue. I tillegg følger garasjeplass i felles anlegg. Sameiet kan by på flotte fellesområder, blant annet oppgradert fotballbane (2025), skøytebane og lekeplass rett i nærheten. I tillegg er det kort vei til både Sandvika sentrum, Slependen stasjon og populære turområder i Tanumskogen og Vestmarka. Her bor du med kort vei til tog, buss, skoler, barnehager og et bredt servicetilbud – perfekt for både barnefamilier og pendlere.

Høydepunkter:
3 gode soverom på samme plan
2 bad
Solrik terrasse på 32 kvm
Garasjeplass
Meget god intern beliggenhet
Kort vei til skoler og barnehager
Attraktiv

Planløsning

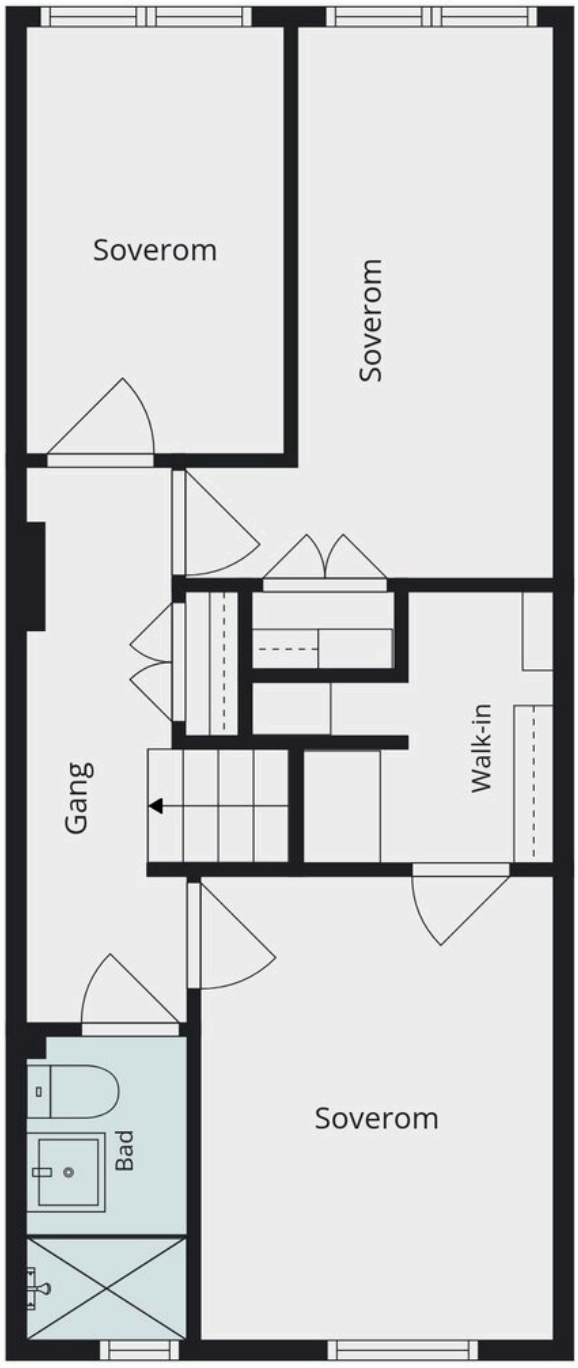
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

U. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



















Stort kjøkken, rikelig med skapplass og gode arbeidsflater.





Kjøkkenet har slette hvite fronter i høyglans og en mørkere benkeplate.

Her er det også plass til et mindre spisebord.












DU TØR
DET
HUSK
A LEVE
MENS
DU GJØR
DET













Hyggelig kjellerstue med god plass til en stor sofaløsning som rommer hele familien eller vennegjengen. Se tekst under ferdigattest ang innredning av kjeller som ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold





Boligen har i tillegg et bad i kjelleretasjen med dusjkabinett, servant og toalett. Dette er en praktisk løsning for familier eller gjester og bidrar til en enklere hverdag med flere tilgjengelige våtrom.




SAMSUNG
ecobubble
DIGITAL INVERTER
10
SAMSUNG













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
45-0072/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rugdefaret 19F, 1341 SLEPENDEN
Gnr 119, bnr 25, snr 10 i Bærum kommune

Selger
Ingeborg Johanne Rygg

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
126 255,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 616 255,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
190 400,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
191 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 807 745,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 822 745,- (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
1963

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

BOLIG
Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Bad, vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue og felles gang med nabo.
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Kjøkken, stue, gang m/trapp og entre.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Bad, gang m/trapp og 3 soverom.
Total BRA: 43 kvm.

GARASJE
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje i felles garasjeanlegg.
Total BRA: 13 kvm.

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

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

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

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

Innhold
Rekkehus over 3 etasjer med følgende planløsning:

Kjeller: Bad, vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue og felles gang med nabo.
1.etg: Kjøkken, stue, gang m/trapp og entre.
2.etg: Bad, gang m/trapp og 3 soverom.

I tillegg garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard
ENTRE OG GANG
Boligen ønsker deg velkommen med en praktisk entré og gode gangarealer som binder etasjene naturlig sammen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som planløsningen gir en god flyt videre inn i boligen.

Trappen mellom etasjene gir enkel tilgang til alle rom, og boligen oppleves lys og funksjonell.

STUEN
Stuen er et hyggelig samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Peisovn bidrar både med varme og en lun stemning på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse på ca. 32 kvm, hvor du kan nyte ettermiddagssol og fine uteområder i rolige omgivelser.

KJØKKEN
Kjøkkenet har en praktisk utforming med godt arbeidsareal og gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen består av slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum.
Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige måltider med familie og venner.

KJELLERSTUE
I kjelleren finner du en ekstra stue som gir mange bruksmuligheter. Rommet passer godt som TV-stue, ungdomsavdeling, hjemmekontor eller hobbyrom. Kjelleretasjen gir boligen ekstra fleksibilitet og gjør det enkelt å tilpasse boligen til ulike behov gjennom livets faser. (Se tekst under ferdigattest ang innredning av kjeller som ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold).

BAD I 2.ETG
Badet i andre etasje er flislagt, varmekabler i gulvet og er innredet med servant, toalett og dusjløsning.

BAD I KJELLER
Boligen har i tillegg et bad i kjelleretasjen med dusjkabinett, servant og toalett. Dette er en praktisk løsning for familier eller gjester og bidrar til en enklere hverdag med flere tilgjengelige våtrom.

VASKEROM
Eget vaskerom i kjelleren gir god plass til vaskemaskin, oppbevaring og praktiske gjøremål. Her er også varmtvannsbereder plassert. Ellers godt med oppbevaringsmuligheter.

TRE SOVEROM
Boligen har tre gode soverom samlet i andre etasje. Rommene har fleksible møbleringsmuligheter og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Planløsningen gjør det enkelt å etablere en skjermet og rolig soveavdeling for hele familien.

UTEOMRÅDER
Den vestvendte terrassen på 32 kvm gir fine solforhold og god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Her kan sommerdagene nytes i rolige omgivelser med god plass til både avslapning og hyggelige stunder med utsikt til Skaugumåsen.

TEKNISK
Boligen er oppført i 1963 og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene. Utvendig kledning, taktekking, takrenner og flere vinduer ble oppgradert i 2017 ifølge eier.
Drenering er forbedret med nye drensrør og knotteplast i 2018. Boligen har elektrisk oppvarming, peisovn, varmekabler på bad samt radonavsug montert i regi av sameiet.
Det er gjennomført tilstandsrapport hvor boligen generelt vurderes som vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

Parkering
Garasjeplass felles garasjeanlegg. Ellers godt med gjesteparkering på sameiets tomt.

Sameiet har 4 felles ladere ved styreboden. 6 nye ladere vil bli satt opp i 2026 i svingen før skøytebanen.

Modernisering og påkostninger
- Overflateoppusset 2020 og 2025.
- Nye vinduer og verandadør i stue og soveromsvindu hovedsoverom i 2017.
- Ny peisovn i 2018, gammel peis i kjellerstua fjernet og ildsted fått oppe i stue i hovedetasje.
- Drenering, skifte av vegger og tak i sameiet gjennom 2016-2017.
- Eltilsyn der alt elektrisk er godkjent og alle sikringer har jordfeilvarsler. Ny led- belysning under overskap kjøkken i 2026.

- Ny parkett hele hovedetasjen 2022. Parkett 2. etg 2015, og i kjellerstuen.
- Bad 2. etasje malt alle overflater med maling for flis og betong, ny vask og underslag, speil, dusjvegg og dusj- og vaskarmatur.
- Vask og underskap i underetasjen fra 2021

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Innredning og armaturer er skiftet i bad 2. etasje i 2025, i 2021 i bad U.etasje, ingen endring i rørkonstruksjoner.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Bad 2. etasje antas å være nytt på slutten av år 1998- 2000.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har fått skiftet fasader, tak og vegger, og drenering i perioden 2016-2017, og noe 2018. Informasjon om detaljer kontakt styret. I 2018 fjernet gammel peis kjellerstue og anlagt peisovn i hovedetasjen. Arbeid utført fra Peishuset AS på Hvalstad, Asker.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har hatt prosjekt med drenering i hele sameiet, og oppgradert i perioden 20162017, noen ferdigstilt start 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høvik Elektro AS har utført eltilsyn Mars 2026, samsvarserklæring finnes digitalt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn desember 2025, arbeid utført og dokumentasjon på utført arbeid mars 2026.

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: Styret har tidligere informert om vannledninger er renovert 2014, før min eiertid. Informasjon kan fås de styret.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret utførte radonmåling i samtlige hus og det ble ikke målt verdier over anbefalte verdier, de som ønsket fikk tilbud om måler. Tidligere eier har fått installert i boden, ikke vært noe utslag i boligen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Mindre sprekk i gulvet på bad u.etasje som er sprekk i flis som har vært uforandret i vårt eie.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Godt trekk i pipen

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkkenvinduet har en mindre skjønnhetsfeil der metallstangen til å sette vinduet på hakk henger litt ned
når vinduet er helt åpent og håndtaket er ned. Vindu fungerer ellers å åpne og lukke som det skal.

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?
Salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen i 2015

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.
Kjeller gulv støpt betong uten plast og radon duk.
Kjeller vegger i betong.
Yttervegger 1 - 2 etasje bindingsverk, med stående og liggende panel.
Etasjeskiller i tre bjelkelag.
Saltak takkonstruksjon av tak åser, taktro / undertak og tekking med papp.

Pipe med 1 løp i teglstein.
Pipehatt og lufte kanal gjennomføringer i stål. Takrenner, nedløp og beslag i stål.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Drenering
TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og vegger i kjeller fra 1963. Bod / vaskerom.
Årsak at kjeller gulv er støpt direkte på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk. Dvs. kapillær sug fra
grunnen under støpt kjeller gulv.
3.1 Vinduer og ytterdører
TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1987.
7.1 Piper og ildsteder
TG2 grunnet manglende tilsyns rapport fra feier.
8.1 Etasjeskillere
TG2 grunnet trapp fra kjeller til 2 etasje, manglende håndlist / rekkverk 2 sider.
9.1.3Alle rom Fuktmåling og ventilasjon

10.1.2Bad 2 etasje Overflate gulv
TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk i dusj, under 25 mm.
10.2.2Bad kjeller Overflate gulv
TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk.
TG2 grunnet sprekk i flere fliser og bom (løs) fliser.
10.2.3Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 grunnet alder og slitasje, membran, pga. manglende restlevetid tette sjiktet.
Bad fungerer med dagens tilstand.
10.3.2Vaskerom kjeller Overflate gulv
TG2 grunnet svak fall fra terskel til sluk.
Varmtvannsbereder 13.2
TG2 grunnet alder og slitasje varmtvanns bereder.
Ventilasjon 13.5
TG2 grunnet naturlig avtrekk bad og vaskerom i kjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
10.1.3
TG3 grunnet alder og slitasje, membran pga. manglende rest levetid tette sjiktet.
Badet fungerer med dagens tilstand.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og komfyr medfølger ikke handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, med unntak av at utleie av boligen skal meddeles forretningsfører før innflytting finner sted. Utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler og lignende.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Kjeller: Varmekabler på bad. Panelovner. Mulighet for vedovn.
- 1.etasje: Panelovner. Peisovn i stue.
- 2.etasje: Varmekabler på bad. Panelovner.

Varmtvannsbereder (200 liter) plassert på vaskerom.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer Kommunale avgifter, festeavgift, snømåking, fellesgjeld, forr fører, bygningsforsikring, kabelTV/fiber m.m.

Forsikring av garasjeanlegget betales av de sameiere som har garasje. Alle seksjoner som har garasje får tillegg på felleskostnadene i forbindelse med hovedforfall forsikringspremie hvert år. Forsikring for 2025 er betalt på faktura for felleskostnader som forfalt 1. mars 2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring
- Vedfyring (selger har hatt et omtrent årlig forbruk på 3 500,-)
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 852 315,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 409 260,- 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
Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ræverud Sameie, orgnr. 975433609

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:
2025
- Ferdigstilt området/grusplassen i enden av Rugdefaret - en sosial møte- og lekeplass.
2022 - 2023
- Ny belysning ballplass og akebakke
- Ny belysning ballplass og akebakke/fotballbane
- Utbedring av tak GF23 og RF35
2021 - 2021
- Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker RF3 og ballplassen
- Oppgradering og asfaltering mellom garasjerekker ved RF3 og ballplass
2019 - 2020
- Drenering RF6, RF8 og GF7
2019 - 2020
- Utbedring mur, asfaltering v/garasje 1-5
2017 - 2018
- Bytte tak og yttervegg i samtlige rekker. Prosjekt avsluttes sommer 2018. Ferdig i 2017 med RF 19, 23, 15, 25, 13, 27, 29, 33, 35, 8, 6, 4 og GF 7, 11.
- Drenering av Grensefaret 13
- Etablering av containere
2016
- Oppgradering av fotballbane
- Drenering Grensefaret 11
- Lekeplass ved flaggstand oppgradert
2015
- Oppgradering og asfaltering av ballplass

- Asfaltering foran garasjerekke 40-44 og 45-57 i Rugdefaret
- Drenering av Grensefaret 1 og Rugdefaret 35
2014
- Drenering av forside RF 27
2013
- Avtale om regulering av festeavgift.
2012
- Drenering
2011
- Rehabilitering av alle avløpsrør Startet drenering av Rugdefaret 2 og 3 samt mur mot kjellernedgang i Grensefaret 3
2010
- Renovering av lekeplass Drenering av Rugdefaret 33

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 126 255,-pr. 18.05.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207607274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,54%
Restsaldo: kr 15 152 051,00
Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Bank: OBOS banken AS: 9820 76 07274
Restsaldo: 126 255,87
Kapitalkostnader: 1 330,76
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 126 255,87, pr. 18.05.2026.

Fellesformue
Kr 35 603,- pr. 31.12.2025

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

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad i sameiet.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 80287015

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 51 900 kvm (Festetomt)
Festet felles tomt. Pent opparbeidet med grønne områder, beplatning, trær og asfalterte internveier. Det er opprettet lekeplass og grusplass med sosiale møte- og lekeplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 30.06.1959
Festetid: Sameiet fester tomten av Berit Lunde/Wenche I. Karlshaugen i 99 år fra 01.07.1959. Festeavgiften for hele sameiet i 2024 var på kr. 586 411,-. Denne reguleres hvert

10. år neste gang sommer 2031. Etter festekontrakten kan bortfester kreve at det innløses 2 mål i året.

Regulering av festeavgift: Hvert 10.år - neste regulering er sommer 2031.
Megler har ikke mottatt informasjon om det er eller kan gjennomføres engangsløft av festeavgiften.

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

Rekreasjonsmuligheter:
Nærområdet er et meget veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til det meste du måtte behøve i hverdagen. Kalvøya og Kadettangen, ved Sandvika, tilbyr flotte turstier, store gressletter, sandvolleyballbaner og flotte badestrender. Om du liker friluftsliv, ligger Vestmarka kun en kort biltur unna. Her finner du kilometer på kilometer med flotte tur og sykkelstier som i vinterhalvåret byttes ut med flotte preparerte skiløyper, med vanskelighetsgrader som passer hele familien. Fra eiendommen finner man flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, der i blant er Tanumskogen et populært valg. Området er kjent for sine frodige grøntområder, stille gater og nærhet til naturen og med sitt rolige og naturskjønne nabolag, gir en følelse av ro og trygghet.

Servicetilbud:
I Sandvika finner du et av Norges største kjøpesentre, Sandvika Storsenter, med over 200 service- og serveringssteder, samt Sandvika sentrum med kino, teater, vinmonopol, konsertstedet Musikkflekken, en rekke forretninger og serveringssteder, lege/tannlege m.m. Nærmeste dagligvareforretninger er Kiwi Slependen, søndagsåpen Joker, Rema 1000 og Meny på Billingstadsletta.

Offentlig kommunikasjon:
Slependen togstasjon ligger innen gangavstand fra boligen og har hyppige avganger som tar deg mot Oslo og Drammen. Sandvika stasjon er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Drammen, buss og taxi. Bussen tar deg til Sandvika bussterminal hvert 10.min i rushtiden, ellers hver 30 min. Bussholdeplassen ligger kun noen minutters gange unna boligen.

Skoler og barnehager:
Boligen sogner til Tanum barneskole og Bjørnegård ungdomsskole, som begge ligger innen gangavstand. Videregående skoler som Sandvika, Nesbru og Valler vgs ligger heller ikke langt unna. Veslefrikk Barnehage, Billingstad K&F barnehage og Ås Barnehage avdeling Vågebytoppen ligger også innen gangavstand fra boligen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.11.65.

På de opprinnelige byggetegningene er hele kjelleren tegnet som et stort rom. Kjelleren er i dag innredet med bad, vaskerom og kjellerstue så er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold. For at rommene lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplaner
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023

Kommuneplaner under arbeid
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id 1953220
Navn RÆVERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.08.1956

Id 1975001
Navn GRANÅSEN/VÅGEBYTOPPEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.09.1980

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:

3201/119/25/10:
29.03.1962 - Dokumentnr: 1273 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

13.11.1978 - Dokumentnr: 20059 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST.

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

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

16.02.1962 - Dokumentnr: 685 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:119 Bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Diverse påtegning

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

Diverse påtegning

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

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

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

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

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

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

27.11.2015 - Dokumentnr: 1111820 - Bestemmelse om

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

13.11.1978 - Dokumentnr: 20050 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/120

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 400,-
Visningshonorar pr. stk. - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade Ca. pris(Sender egen faktura) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (OBOS) ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 470,- 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 26. 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).

Rugdefaret 19F

Nabolaget Slependen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Tanum skole (1-7 kl.) 366 elever, 16 klasser	**15 min** 1 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	**20 min** 1.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	**15 min** 1.4 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**7 min** 2.9 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**7 min** 2.9 km

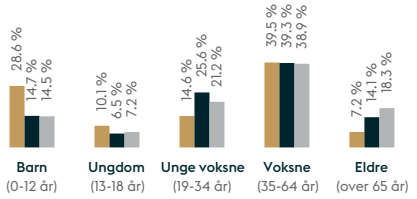
Offentlig transport

Rugdefaret Linje 202	**5 min** 0.4 km
Billingstad stasjon Linje L1	**10 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**24 min** 20 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

Barnehager

Bekkeveien barnehage (1-5 år) 78 barn	**9 min** 0.8 km
Tanum Fus barnehage (1-5 år) 57 barn	**15 min** 1 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen ... 41 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slependen	485	157
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Jardarkollen ballplass	9 min
Lynbanen	9 min
Feel24 Billingstad	17 min
SATS Billingstad	21 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

Gateparkering

Lett 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Rugdefaret 19 F
1341 Sledenden

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 20.05.2026

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

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:119, Bnr: 25
Hjemmelshaver:		Ingeborg Johanne Rygg
Tomt:		51.900 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		Offentlig / privat
Vann:		Offentlig
Avløp:		Offentlig
Regulering:		Ja
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1963
Fnr:		10

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Oppholds vær.
Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Tilstede under befaringen:	Ingeborg Johanne Rygg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Feste tomt for sameie, 51.900 m2, opparbeidet med busker/trær og plen.
Gangveier og gårdsplass asfaltert.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje beregnet utfra alder.

ANNET:
Rekkehus med garasje i felles anlegg. Byggeår 1963.
Adkomst via kommunal og privat vei.

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

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

Ventilasjon, kjeller naturlig avtrekk bad og vaskerom via kanal over tak.
2 etasje mekanisk avtrekk bad til yttervegg.
Kjøkken ventilator via kanal til tak.
Øvrige rom vegg og vindus ventiler.

Teknisk, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke 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 kjeller, bad fliser, vaskerom malt betong, øvrige rom parkett.
Gulv 1 etasje, alle rom parkett.
Gulv 2 etasje, fliser bad, øvrige rom parkett.

Vegg kjeller, fliser bad, vaskerom malte flater øvrige rom malte flater / malt betong.
Vegg 1 etasje, alle rom malt panel, malt stie og malte flater.
Vegg 2 etasje, fliser bad, øvrige rom tapet og malte flater.

Tak kjeller, malt panel og malte flater.
Tak 1 etasje, malt panel og malte flater.
Tak 2 etasje, malte panel og ubehandlet panel.

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

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
Kjeller	41			
Etasje 1	43			
Etasje 2	43			
Terrasse				32
SUM BYGNING	127			32
SUM BRA				

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				

BRA-i:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

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

Garasje plass i felles garasje.

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.

26/05/2026



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 ikke 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:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Grunnmurs vegger fra 1963, Drenering oppgradert med knotteplast og nye avløpsrør 2018, iht eier.
Antas å være utført i henhold til praksis på byggetid med 110 mm drensrør langs fundamenter og knotteplast synlig mot 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 kjeller fra 1963. Bod / vaskerom.
Årsak at kjeller gulv er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk. Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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. Utvendig stående og liggende panel oppgradert 2017, iht. eier.
Etter en visuell observasjon ble det ikke registret noen sprekker i noe bor.
Tre panel vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt over tid.

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

Merknader:

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 og terrasse dør med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 2017, 1 / 2 etasje og kjeller
Vinduer med 2 lags isolerglass i trekarm, fra 1987, i 1 og 2 etasje.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdører fra ca. 2014.

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

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1987.
Disse vinduene bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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 utført av takbjelker / åser, Visuelt undersøkt fra bakkenivå og loft.
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 1963

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

Undertaket antas å være i fra 1974.
Taket er tekket med papp og oppgradert 2017, 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 2017, 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 ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Mark terrasse 32,0 m2, vest vendt, med nye og eldre impregnert tre bor.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 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 ikke fremlagt.

Merknader: TG2 grunnet manglende tilsyns rapport fra feier.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Etasjeskiller oppbygget av trebjelkelag.

Gulv skjevhet kjeller laser målt til +/- 15 mm, referanse nivå, på 25 mm.
Gulv skjevhet 1 etasje, laser målt til +/- 20 mm.
Gulv skjevhet 2 etasje, laser målt til +/- 20 mm.

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

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

Merknader: TG2 grunnet trapp fra kjeller til 2 etasje, manglende håndlist / rekkverk 2 sider.
Avviket bør utbedres sikkerhet ved bruk av trappene.

9. Rom under terreng

9.1 Alle rom

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 senere enn byggeår.

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.

Vegger malt flater, panel, og malte betong.
Tak malte flater og 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.

Fliser bad, malt betong vaskerom og øvrige rom parkett.
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 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er montert eget radon avsug i vaskerom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i vaskerom fra 1974.

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

Bad oppusset ca. 1995, av forrige eier.
Fliser vegger malt 2025 og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad oppusset ca. 1995, av forrige eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk i dusj, under 25 mm, som er referanse nivå.
Avviket bør rettes ved oppgradering av bad.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1963

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.

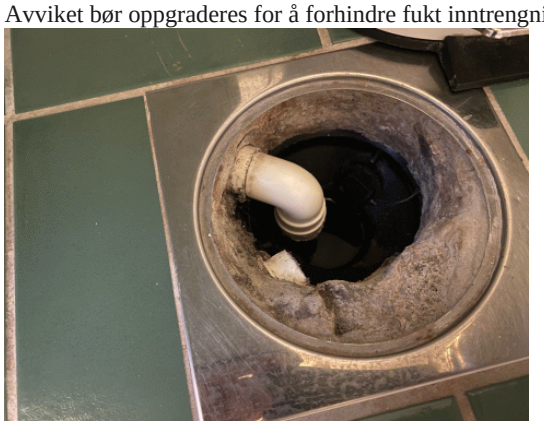
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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 vaskerom, fra soverom.
Noe fukt merker i skap under servant og riss i servant.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje, membran pga. manglende rest levetid tette sjiktet.
Bad fungerer med dagens tilstand.
Avviket bør oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.



10.2 Bad kjeller

TG 1 10.2.1 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. 2004, av forrige eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

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

Bad oppusset ca. 2004, av forrige eier.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk, under referanse nivå på 25 mm.
TG2 grunnet sprekk i flere fliser og bom (løs) fliser.
Avvikene bør utbedres ved oppgradering av bad.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. ca. 2004
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 vaskerom.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje, membran, pga. manglende restlevetid tette sjiktet.
Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner.
Vaskerom fungerer med dagens tilstand.

10.3 Vaskerom kjeller

©mstr.no

TG 1 10.3.1 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 ventiler som kan åpnes.

Vaskerom fra 1963.
Malte vegger og malt tak / himling.

Normal levetid / brukstid fliser vegg 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er 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.

Vaskerom fra 1963.
Malt betong gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet svak fall fra terskel til sluk.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1963
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 ikke 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 ikke boret hull i tilstøtende vegger til vaskerom, pga. baderom med fliser og betongvegg.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje, ny maling av gulv 2025.
Vaskerom fungerer med dagens tilstand.
Avviket bør oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1995 / 1963

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 1995, underskap med profilerte fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Overskap fra 1963.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i kjøkkenskap og komfyr vakt.

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: NB! det er stedvis noe knirk i parkett gulv.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2004 / 1963
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
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 ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Utvendige vann og avløpsrør fra 1963.
Innvendig vann og avløps ledninger i kobber og plast, fra 2004 / 1963.
Bad 2 etasje, gulv montert toalett, servant m/skap og dusj hjørne.
Bad kjeller, gulv montert toalett, servant m/skap og dusj kabinett.
Vaskerom kjeller, skyllekum og opplegg vaskemaskin.

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

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

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1990
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

1 stk. varmtvanns bereder 180 liter plassert i vaskerom i kjeller.

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

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje varmtvanns bereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1963
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.

Kjeller, naturlig avtrekk bad og vaskerom, via kanal til tak, til luft via spalt under dørblad.
Kjeller med Radon avsug, plassert i vaskerom. Montert i regi av sameie.
1 etasje, kjøkken ventilator via kanal til tak.
2 etasje mekanisk avtrekk bad, via kanal til yttervegg, til luft via spalt under dørblad.
Øvrige rom luftes via vindus ventiler og vegg ventiler.

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

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk bad og vaskerom i kjeller.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Garasjeplass i felles garasje, med mulighet for lader.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2025
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert ca. 1963
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke 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.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plasser i felles gang kjeller, med automatsikringer 16 kurser og digital strømmåler.
Deler av anlegget ble fornyet ved ombygging av bad 2004 og 2024.
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: Eier har kun fremlagt dokumentasjon på materiell og utførelse, ved oppgradering 2024.

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.
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 kjeller fra 1963. Bod / vaskerom. Årsak at kjeller gulv er støpt dirkete på pukk / sprengstein uten plast eller radon duk. Dvs. kapillær sug fra grunnen under støpt kjeller gulv.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 grunnet alder og slitasje vinduer / dør fra 1987. Disse vinduene bør på sikt utskiftes, for å forbedre isolering og vindtetting.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 grunnet manglende tilsyns rapport fra feier.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 grunnet trapp fra kjeller til 2 etasje, manglende håndlist / rekkverk 2 sider. Avviket bør utbedres sikkerhet ved bruk av trappene.
9.1.3	Alle rom Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 grunnet målt fuktighet i kjeller gulv og kjeller vegger i vaskerom fra 1974. 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 2 etasje Overflate gulv
	TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk i dusj, under 25 mm, som er referanse nivå. Avviket bør rettes ved oppgradering av bad.
10.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 grunnet noe svakt fall fra terskel til sluk, under referanse nivå på 25 mm. TG2 grunnet sprekk i flere fliser og bom (løs) fliser. Avvikene bør utbedres ved oppgradering av bad.
10.2.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 grunnet alder og slitasje, membran, pga. manglende restlevetid tette sjiktet. Dette avviket bør på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner. Bad fungerer med dagens tilstand.
10.3.2	Vaskerom kjeller Overflate gulv
	TG2 grunnet svak fall fra terskel til sluk.
10.3.3	Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 grunnet alder og slitasje, ny maling av gulv 2025. Vaskerom fungerer med dagens tilstand. Avviket bør oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 grunnet alder og slitasje varmtvanns bereder.
13.5	Ventilasjon
	TG2 grunnet naturlig avtrekk bad og vaskerom i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 grunnet alder og slitasje, membran pga. manglende rest levetid tette sjiktet. Bad fungerer med dagens tilstand. Avviket bør oppgraderes for å forhindre fukt inntrengning i bygge konstruksjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingeborg Johanne Rygg	9578-5999-4-1807903	2026-05-26 14:08:11

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
26. mai 2026

Oppdragsnummer
45-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugdefaret 19F, 1341 SLEPENDEN

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Ingeborg Johanne Rygg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer:
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Innredning og armaturer er skiftet i bad 2. etasje i 2025, i 2021 i bad U.etasje, ingen endring i rørkonstruksjoner.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad 2. etasje antas å være nytt på slutten av år 1998- 2000.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har fått skiftet fasader, tak og vegger, og drenering i perioden 2016-2017, og noe 2018. Informasjon om detaljer kontaktes styret. I 2018 fjernet gammel peis kjellerstue og anlagt peisovn i hovedetasjen. Arbeid utført fra Peishuset AS på Hvalstad, Asker.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har hatt prosjekt med drenering i hele sameiet, og oppgradert i perioden 2016-2017, noen ferdigstilt start 2018.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høvik Elektro AS har utført eltilsyn Mars 2026, samsvarserklæring finnes digitalt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn desember 2025, arbeid utført og dokumentasjon på utført arbeid mars 2026.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har tidligere informert om vannledninger er renovert 2014, før min eiertid. Informasjon kan fås de styret.

---

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

Eventuell kommentar: Kommunal vannforsyning

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret utførte radinmåling i samtidige hus og det ble ikke målt verdier over anbefalte verdier, de som ønsket fikk tilbud om måler. Tidligere eier har fått installert i boden, ikke vært noe utslag i boligen.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Mindre sprekk i gulvet på bad u.etasje som er sprekk i flis som har vært uforandret i vårt eie.

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

Nei

Eventuell kommentar: Godt trekk i pipen

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenvinduet har en mindre skjønnhetsfeil der metallstangen til å sette vinduet på hakk henger litt ned når vinduet er helt åpent og håndtaket er ned. Vindu fungerer ellers å åpne og lukke som det skal.

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

Eventuell kommentar: Styret har informert at alle bunnledninger under husene og avløpsledninger har blitt renovert i 2014 i hele sameiet med innvendig plastlegging. Ved tilbakeslag opp gjennom årene er det ikke funnet feil i rør, men ansamlinger av papir som årsak.

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? Salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen i 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingeborg Johanne Rygg	**2026-05-26**

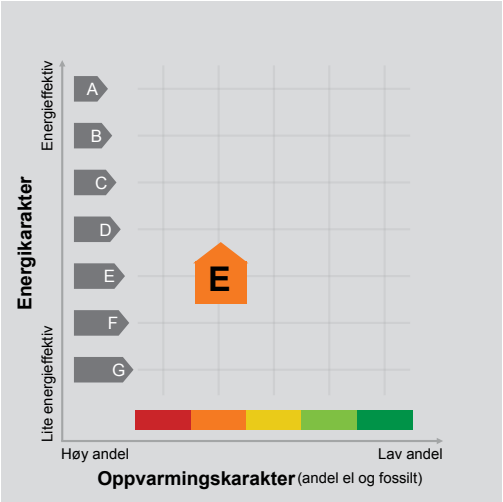
Identifikasjon

Ingeborg Johanne Rygg

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester RÆVERUD SAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16126926
Merkenummer	Energiattest-2025-229415
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rugdefaret 8B	16126926		79	0	
Rugdefaret 8C	16126918		80	0	
Rugdefaret 4B	16129453	H0101	72	0	
Rugdefaret 4C	16129437	H0101	73	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1962

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	121 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	121 m²
Totalt BRA	121 m²
Oppvarmet luftvolum	290 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	232,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.3.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	118,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	185,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 227 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	225,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	22 625 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	225,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 227 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	20 526 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	6 701 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 227 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5511
RÆVERUD SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RÆVERUD SAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5511

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RÆVERUD SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Olav Farnes foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Olav Farnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Halvorsen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Ræverud Sameie - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Olav Farnes

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

- Rebecca Tärnström
- Silje Fyrileiv

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

- Anders Moe Kristiansen
- Joachim Kongsfjell Fekene
- Lise Brennskag

Sak 7

Valg av medlemmer til valgkomite

Roller og kandidater

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

- Erik Kløvstad
- Kjetil Ulvestrand
- Roy Fransplass

Sak 8

Valg av medlemmer til BAMIK

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

Roller og kandidater

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

- Karoline Tysdahl

Sak 9

Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

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

Roller og kandidater

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

- Andreas Nielsen

- Cato Sørensen
- Lasse Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdskomiteen (VK)

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

Barne- og Miljøkomiteen (BAMIK)

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

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

Vedlikehold og utvikling:

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

Kommunikasjon og fremtidige initiativer:

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

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

RÆVERUD SAMEIE
ORG.NR. 975433609, KLIENTNR. 5511

RESULTATREGNSKAP

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

RÆVERUD SAMEIE
ORG.NR. 975433609, KLIENTNR. 5511

BALANSE

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

Bærum, 25.02.2026
Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes /s/ Brynjulf Flage Olsen /s/

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

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

BESKYTTET

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RÆVERUD SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÆVERUD SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Olav Farnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Farnes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Rebecca Tärnström

☐ Silje Fyrileiv

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anders Moe Kristiansen

☐ Joachim Kongsfjell Fekene

☐ Lise Brennskag

Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Kløvstad

☐ Kjetil Ulvestrand

☐ Roy Fransplass

Sak 8 Valg av medlemmer til BAMIK

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Karoline Tysdahl

Sak 9 Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

Medlem (kun 3 skal velges)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for RÆVERUD SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Olav Farnes foreslås som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Farnes (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Farnes

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Silje Fyrileiv
Rebecca Tärnström

Varamedlem (1 år)

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

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

7. Valg av medlemmer til valgkomite

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Roy Fransplass
Erik Kløvstad
Kjetil Ulvestrand

8. Valg av medlemmer til BAMIK

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Tysdahl (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Tysdahl

9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

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

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

Lasse Andersen
Andreas Nielsen
Cato Sørensen

VEDTEKTER
FOR
RÆVERUD SAMEIE

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

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

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet.

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

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

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

§ 1
Sameiets formål

Sameiets formål er:

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

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

§ 2
Råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

Sikkerhet for fellesutgifter

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

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

§ 4
Heftelsesform

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

§ 5
Ettersyn

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

§ 6
Mislighold

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

Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling

§ 7
Sameiemøte

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

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

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

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

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

Med innkallingen skal følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

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

På ordinært sameiemøte skal behandles:

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

Sameiemøtet kan velge komiteer for bl.a.:

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

etter sameiemøtets nærmere beslutning.

Lederne for komiteene skal være medlem av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiemøte

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

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

§ 9
Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 11
Lovens anvendelse

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

* * *

GARASJEVEDTEKTER
FOR
RÆVERUD BORETTSLAG

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

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

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

§ 9

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

§ 10

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

* * *

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 119/25/0/10
Adresse: Rugdefaret 19F
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 119/25/0/10
Adresse: Rugdefaret 19F
Utskriftsdato: 16.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

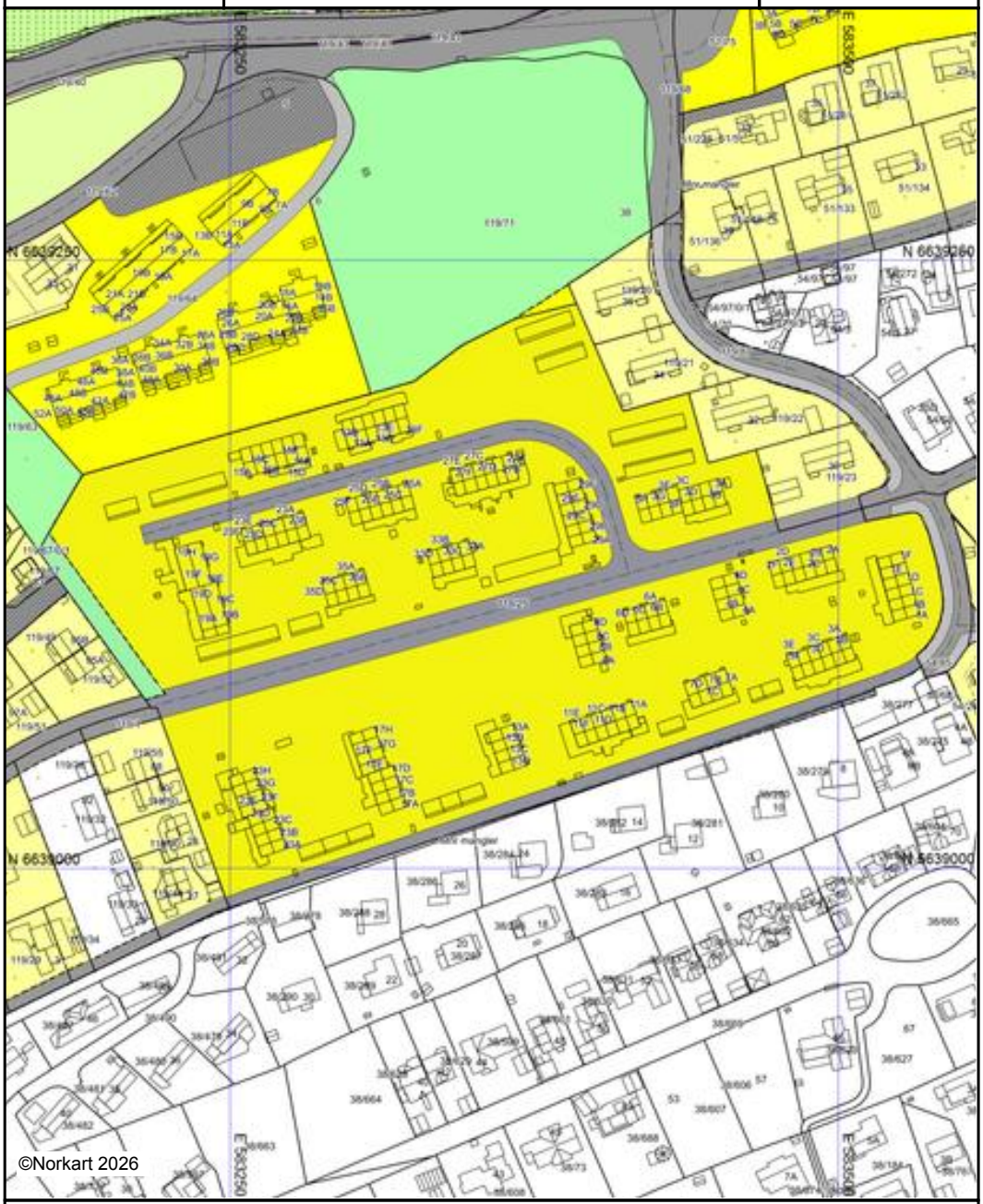
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 119/25/0/10
Adresse: Rugdefaret 19F
Dato: 16.05.2026
Målestokk: 1:2500

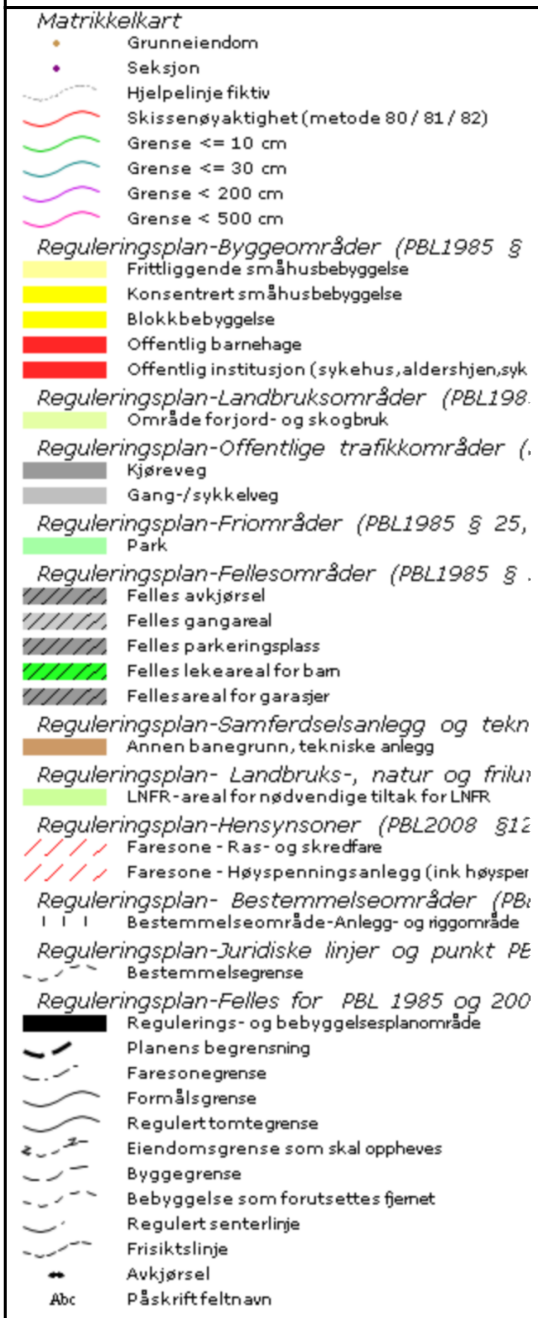
N

UTM-32



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

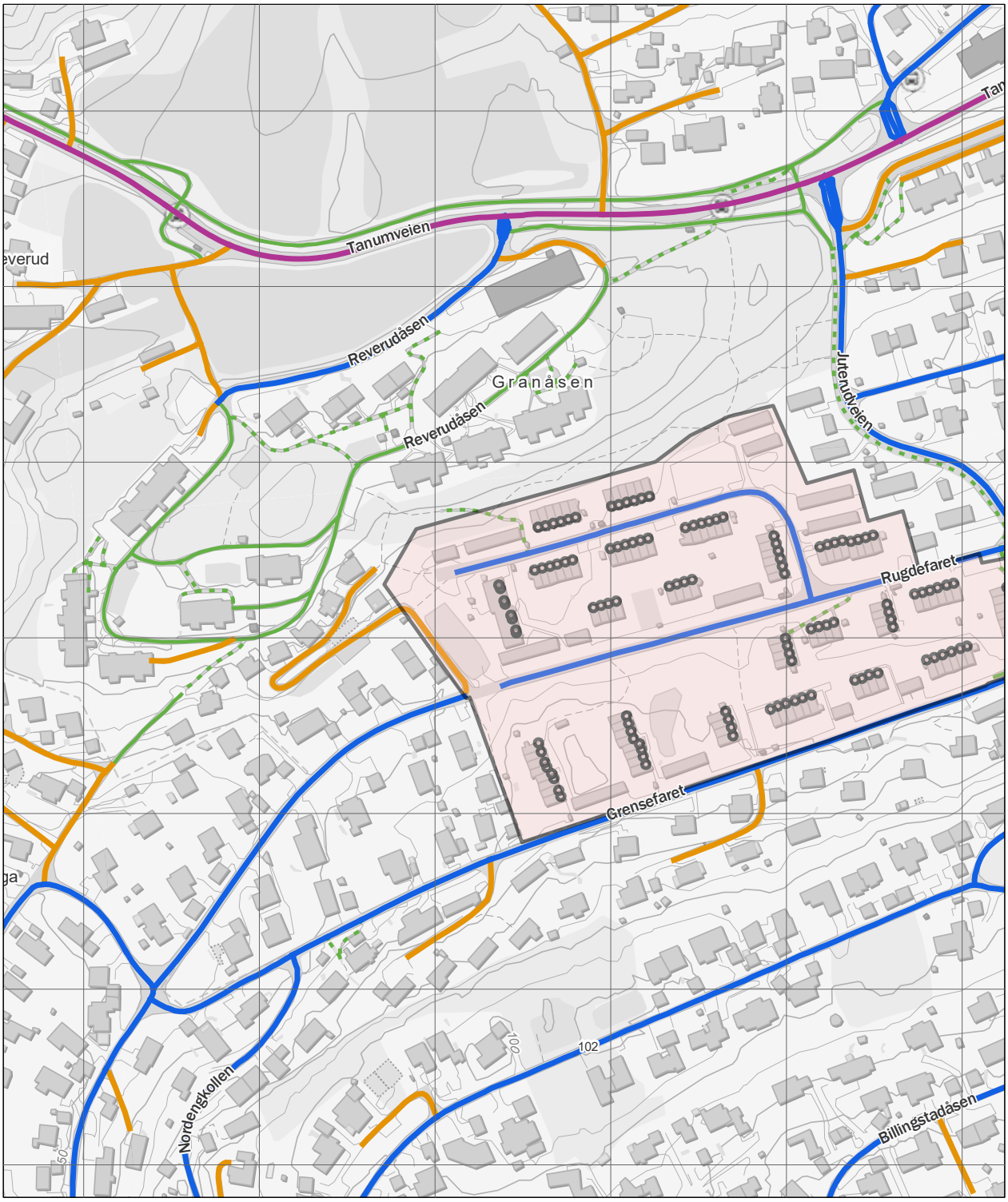
Tegnforklaring



Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/25/0/10
Adresse: Rugdefaret 19F, 1341 SLEPENDEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/05/2026

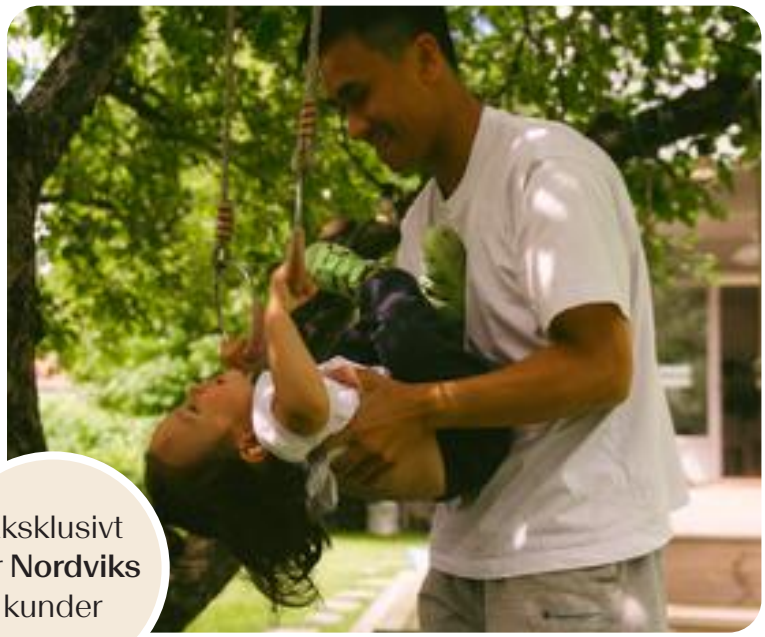


Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

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: 45-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rugdefaret 19F 1341 SLEPENDEN
Matrikkel: Gnr 119, bnr 25, snr 10 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