NORDVIK

Nadderudåsen 4

3 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nadderudåsen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
21	Planløsning
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
67	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026









Nøkkelinformasjon

Unik 4-roms leilighet med trappefri adkomst | 30m² terrasse | Egen tomt | Barnevennlig i blindvei | Utsikt | Solfylt | Garasje

Prisantydning	**8 800 000,-**
Omkostninger	**221 380,-**
Totalpris	**9 067 688,-**
Fellesgjeld	**46 308,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 301,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Fin og attraktiv 4-roms terrasseleilighet med idyllisk og skjermet beliggenhet i Nadderudåsen, like ved Bekkestua. Leiligheten ligger i 2. etasje med trappfri adkomst, stor spisestue/stue med 30m² terrasse, samt egen hage. Den ligger barnevennlig til i blindvei med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, servicetilbud og kollektivtransport. Her er fine rekreasjonsmuligheter samt kort vei til Bærumsmarka med flotte turområder året rundt.

- Fin 4-roms terrasseleilighet
- Solrik vestvendt terrasse på 30m²
- Eksklusiv bruksrett til tomt på 296m²
- Tre soverom og to flislagte bad
- Kort vei til T-bane/buss og Bekkestua senter.
- Gangavstand til skoler, barneh. og idrettsanlegg
- Parkering på egen tomt, garasje i fellesområde



























Kjøkkenet har parkettgulv med varmekabler, fliser over benkeplate og slette, malte veggflater
















30

Fra stuen er det utgang til nordvestvendt veranda med tredekke og rekkverk i stående treverk





Verandaen er utstyrt med elektriske markiser og utvendig strøm

Her er det god plass til diverse utemøblement






4
NETLAND




REMA 1000
99 00
34 90


Nadderudjordet
#
140 Bekkestua
140N Bekkestua
140E
212





Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0403/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nadderudåsen 4, 1357 BEKKESTUA
Gnr 19, bnr 419, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Per Hagen
Hilde Marie Lodding Hagen

Kjøpesum og omkostninger
8 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
220 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
234 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 021 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 034 080,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, 3 soverom og bod
Total BRA: 108 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Lagerrom, bod
Total BRA: 8 kvm.

1. etasje:
TBA: 39 kvm. Terrasse

Innhold
- Entrè/gang
- Stue/spisetue
- Kjøkken
- 2 Bad
- 3 soverom
- Bod

Utgang til terrasse på ca. 30 kvm fra stue, samt utgang til egen markterrasse på ca. 9,5 kvm fra et av soverommene.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodrom på ca. 8 kvm.

Standard
Entrè |Lys og romslig entré med flislagt gulv og god plass til garderobeløsning og oppbevaring. Entréen gir et ryddig og praktisk førsteinntrykk, med god plass til yttertøy og sko. Det er varmekabler i gulv. Fra entréen er det adkomst via kjellerluke og kjellertrapp til krypkjeller som benyttes som bod og teknisk rom.

Stue | Trivelig og funksjonell stue med parkettgulv og god plass til sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Peisovn er sentralt plassert og bidrar til god varme og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse med tredekke og rekkverk i stående treverk. terrassen er utstyrt med elektriske markiser og

utvendig strøm.

Kjøkken | Moderne kjøkken med innredning fra IKEA og hvite, glatte fronter, som gir rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har fliser på gulv med varmekabler, fliser over benkeplate og slette, malte veggflater. Taket er slett og malt, og rommet er belyst med innfelte spotter, takpendler og lys fra ventilator, i tillegg til godt naturlig lysinnslipp fra vindu. Benkeplaten er i laminat og har planlimt metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekkbar spyler. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Bad/vaskerom |Bad/vaskerom med adkomst like innenfor entréen. Rommet har fliser på vegger i format 30x60 cm, med mosaikkfliser i dusjsonen og på sisternekasse. Øvrige vegger er slette og malte, og taket er malt. Det er spotbelysning samt naturlig lysinnslipp fra vindu. Gulvet er flislagt med varmekabler, og flisene er trukket noe opp på vegg som fuktsikring. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, nytt speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, regnfallsdusj og håndholdt spylehode, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2 | Delikat bad med fliser på vegger i format 30x60 cm og malt tak. Rommet har spotbelysning, belysning over speilskap og naturlig lysinnslipp fra vindu. I dusjsonen er det praktiske nisjer for oppbevaring. Gulvet er flislagt med 30x60 cm fliser, og 5x5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Det er varmekabler i gulv. Badet har skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett samt dusjhjørne med foldedører, regnfallsdusj og håndholdt spylehode.

Soverom | Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. De øvrige soverommene har plass til både seng og garderobeløsning, og kan også benyttes som barnerom, kontor eller gjesterom etter behov.
Fra soverommet ved entréen er det utgang til terrasse. Terrassen er overbygget med tak av polykarbonatplater og har videre adkomst til fellesområdene.

_____

Innvendige overflater |
Det er parkett på alle gulv i stue, kjøkken og gang. Det er fliser på begge våtrom, samt på kjøkken og i entré.
Veggene har slette, malte flater, med tapet på enkelte vegger og fliser over kjøkkenbenk.
Taket har slette, malte flater.

Tekniske installasjoner |
Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløp) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i vegger, samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
I kjelleren står en OSO varmtvannstank på 200 liter.
I kjelleren er det også en sentralstøvsuger fra produsenten Sach på 1600 watt.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på begge bad, i entré og på kjøkken. Det er i tillegg elektriske panelovner og peisovn.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass, med mulighet for elbillader. Det er også flere gjesteparkeringsplasser i området. Fra parkeringsplassen er det gangvei frem til hovedinngangen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørleggerarbeid utført av TM Rør AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt banemembran på begge bad med nye sluk 2013

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Gulv: Badene er bygd opp med sveiset banermembran Varmekabler på nett Påstøp Smøremembran i
nedsenk dusj Fliser Vegger : Wedi Våtromsplater Smøremembran med skjøtebånd i skjøter og overgang vegg/gulv Mansjetter i
hull rørgjennomføringer Fliser

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: Det er satt inn ny element peis Henriksen Peisforum AS

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: Arbeidet utført av G4 Lagt opp helt nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten 2013

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2014

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Endring av tomtegrense/utv. bruksareal for å få biloppstillingsplasser

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er laget biloppstilling plasser på utsiden og inngangsparti Østli Maskin AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Brudd på varmekabel hovedbad. 2024 Reparert a M-TEK AS

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Brudd på varmekabel hoved bad som tidligere nevnt

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv som er blitt rettet opp i stue, kjøkken og inngangsparti og gang foran barnesoverom

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? Takst og Tilstandsraport

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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:

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Saltakskonstruksjon. Taket er tekket med papp. Veggkonstruksjonen er isolert innvendig. Deler av ytterveggen som ligger inn mot terrenget består av betongvegg som er foret ut, isolert og kledd med plast og panel. Utvendig er fasaden kledd med liggende panel og pusset grunnmur. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er utstyrt med luftespalter i toppkarmen. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør. Døren har glassfelt og er utstyrt med Yale dørlåssystem. Til terrassen er det malte balkongdører med isolerglass. Til verandaen er det en heve-/senkeskyvedør med 2-lags glass. Fra soverommet ved entréen er det tilgang til terrasse med tretremmer, panelt brystning og rekkverk av tre. Fra terrassen er det videre adkomst til hage. Fra stuen er det tilgang til en nordvestvendt veranda med tredekke og rekkverk av stående treverk. Verandaen har elektriske markiser og utvendig strøm. Leiligheten disponerer en bod i felles bodrom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Vinduer kjøkken og spisestue: Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2 settes da polykarbonat-takplaten har hull og viser generelt høy slitasjegrad. Terassemn har skjevt gulv.

Utvendig |
- Veranda fra stue: TG2 settes på grunn av kombinerte forhold: mye grønske, enkelte bord med mindre skader.

Tekniske installasjoner |
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har ingen TG3 eller TGIU.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på det minste soverommet(veggivegg med boden)
- Taklampe over spisebordet i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
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 elektrisk oppvarming i form av varmekabler på begge bad, i entré og på kjøkken. Det er i tillegg elektriske panelovner og peisovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kr i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 301,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: kr. 4 134,-
Renter og omkostninger lån: kr. 278,-
Avdrag lån: kr. 889,-

Renter og avdrag fellesgjeld, felles forsikring, forretningsfører, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, tv/bredbånd m.m.

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader

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

- Ingen alarm installert.
- Kabel-tv/internett fra Telenor inkl. i felleskostnader.
- Vedutgifter ca. 3 000 pr. år til fyring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 705 176,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 820 703,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nadderudåsen Boligsameie, orgnr. 990424438

Om sameiet
Styrets arbeid:
2024 var ett år med økende kostnader og fokuset til styret har vært strategisk vedlikehold uten å øke kostnadene. Dette har vært utfordrende men vi har klart det uten å svelge noen store kameler.
Vi fikk installert nytt internett ifjor sommer fra Telenor, fellesutgiftene ble i etterkant justert i henhold til vedtak fra ekstraordinært møte i forbindelse med tiltaket.
Tele-mast på åsen ble stemt ned i fjor, vi har fått ny forespørsel men har valgt å ikke gå videre med dialogen basert på fjorårets avstemning.
Dugnaden i fjor vår og høst ble bra gjennomført og vi fikk både ryddet på fellesområder og fikset noen rekkverk. Dette er viktige tiltak for å holde sameiets kostnader moderate!
Norsk brannvern har vært på runde i vinter for å sikre sameiet.

Påfyll av åtebokser skal bli utført jevnlig og har fått en ny personlig oppfølging i denne perioden.
Avfukterne i sameiet har planlagt vedlikehold i April iår og vil bli gjennomført rett før årsmøtet.

Liste av utbedringer/vedlikehold gjort siden sist årsmøte;
- Vi har byttet ut rekkverk som var skadet i NÅ1,3,5.
- Utbedret nedgang til NÅ16 som var overgrodd og ledet vann ned til husvegg.
- Utbedret skadde tak- og avløpsrenner.
- Tatt noen trær på lekeplassen og ei gran mellom rekkene i NÅ1,3,5 og 7,9,11 som var til fare for bygningsmassen.
Styret har vedtatt å sette opp skilt med "Privat Vei" i Garasjeveien. Håpet er at dette vil redusere unødig trafikk på en sliten vei.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024:
Det er ikke utført noe vesentlig vedlikehold i denne perioden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
Det er per nå ikke planlagt noe vesentlig vedlikehold i 2025.

Forretningsfører
ABBL

Informasjon om fellesgjeld
Kr 46 308,-pr. 26.11.2025

Lånenummer: 96660137383, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.11.2025: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 26.11.2025: 1 528 191
Andel av saldo: 46 309
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2029)

Fellesformue
Kr 55 490,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 584 469,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 358 700,-

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.

Dyrehold
Det er tillat å holde kjeledyr som katt, hund hamster ol.
Det er ikke tillatt å holde husdyr som høns, småfe, ol.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428487

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 24 589 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i vestvendt skråning med særdeles gode solforhold - også sen kveldssol. Tomten er eiet og er en fellestomt for hele sameiet, men hvor det er gjort en bruksdeling om disponering av uteområdet rundt den enkelte seksjon/leilighet. Denne seksjonens tomt er opparbeidet med plen, diverse murer og en pen beplantning. Gruset gårdsplass med parkering.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger meget attraktivt i et populært og hyggelig og barnevennlig bomiljø. Det er kort avstand til Bekkestua senter og kort gangavstand til bussholdeplass og butikk.

- Skoler og barnehager -
Flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet deriblant Steinerskolen. Det er også kort vei til Oslo International School på Bekkestua. Kun 350 meter til Bekkestua barneskole som sto ferdig bygd i 2019. I tillegg har du Bekkestua skole, Grav skole, Ringstabekk skole og Hosle skole i umiddelbar nærhet. Beliggenheten er sentral med mange barnehager i nærheten blant annet Stiftelsen steiner barnehagen, Nadderudskogen barnehage, Grav barnehage og Norlandia huskestua barnehage og Bekkestua kanvas barnehage.

- Offentlig kommunikasjon -
Nærmeste busstopp er Hosleveien bare 2 min unna. Her går bussen blant annet til Bekkestua og Sandvika. Fra Bekkestua har du t-bane som tar deg inn til Oslo på bare noen få minutter.

- Aktivitet og fritid -
Gode rekreasjonsmuligheter i området, både sommer som vinter bl.a.: Egen akebakke/skibakke i "dumpa" med lys om kveldene, fotballbane og basketballbane. Lekeplass i umiddelbar nærhet. Umiddelbar nærhet til nye Nadderud Arena, med treningshall, treningssenter og tilhørende kunstgressbane. Nadderudhallen med svømmebasseng og treningssenter og skateparken i Arena Bekkestua er ca. 15 min. gange. Kort vei til Hosle idrettsanlegg med fotballbaner og skøytebane om vinteren. Sauejordet med akebakke og skiløyper med

enkel ankomst under Griniveien til Haga med løyper over jordene og turveier som leder videre inn i Marka. Fossum skianlegg er kun få minutter unna med bil. Der er det lysløyper, skiskytteranlegg, hoppbakker samt fotballbane. Det er flere golfbaner i området m.m.

- Servicetilbud -
Nærmeste dagligvare ca. 5 min gange er Rema 1000 Nadderud. Bekkestua sentrum har de senere år utviklet seg til et moderne og hyggelig handlesenter med en rekke tilbud som butikker, vinmonopol, bibliotek, restauranter og kafeer, serviceinstitusjoner m.m. Du kan også ta bussen eller toget til Sandvika som har alt du trenger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.10.1952.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 5 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 53 m
Arealbruk Turdrag,Nåværende
Delareal 24 532 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1964231 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1964231)
Navn NADDERUD (garasjeanl., tidl. friareal)
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.04.1965
Delarealer Delareal 281 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 84 m
Formål Kjørevei
Delareal 807 m
Formål Felles garasjeanlegg

Id 1997021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1997021)
Navn NADDERUDVEIEN FRA BEKKESTUA TIL HOSLEVEIEN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.02.2000
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22136/4679850.pdf
Delarealer Delareal 1 033 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn F12
Delareal 5 m
Formål Kjørevei

Id 1950130 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950130)
Navn NADDERUD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.01.1953
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8666/1950130.pdf
Delarealer Delareal 1 148 m
Formål Kjørevei
Delareal 12 669 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 2 047 m
Formål Felles lekeareal
Delareal 1 049 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 5 410 m
Formål Annet fellesareal
Utdyp. Park
Delareal 52 m
Formål Park

Id 1970099 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1970099)
Navn NADDERUD GÅRD
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.03.1974
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8802/1970099.pdf
Delarealer Delareal 5 m
Formål Park

Konsesjon
Ingen konsesjon.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

3201/19/419/3:
24.08.1956 - Dokumentnr: 7012 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1959 - Dokumentnr: 2866 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1965 - Dokumentnr: 305214 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1970 - Dokumentnr: 305613 - Erklæring/avtale
avtalemelleom eierene av d.e. og bnr.450, 451, 607 og 419
vedr. innbetaling som grunnkapital fra Lilleskogen Barnehage m.m.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1975 - Dokumentnr: 8862 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1975 - Dokumentnr: 13595 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1979 - Dokumentnr: 10143 - Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

14.03.1980 - Dokumentnr: 5816 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1114 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1114 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1980 - Dokumentnr: 9216 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:156
Overført fra: Gnr 19 bnr 419
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1997 - Dokumentnr: 15632 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1215
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1979 - Dokumentnr: 10143 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/33
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 033 SEKSJONER

15.02.2006 - Dokumentnr: 137623 - Målebrev
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn.
Nadderudvn.
Lagt til Gnr 247 Bnr 1.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1920370 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:419 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 44605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:419 Snr:3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 670,- 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 1. februar 2026

Ansvarlig megler
Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm



Les mer om

Nadderudåsen 4

Nabolaget Nadderudkroken/Nadderudlia - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	**12 min**
545 elever, 25 klasser	0.9 km
Grav skole (1-7 kl.)	**14 min**
481 elever, 23 klasser	1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	**15 min**
196 elever, 10 klasser	1.1 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	**8 min**
270 elever, 17 klasser	0.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	**11 min**
561 elever, 40 klasser	0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**8 min**
Eikeli videregående skole	**18 min**
458 elever, 18 klasser	1.4 km

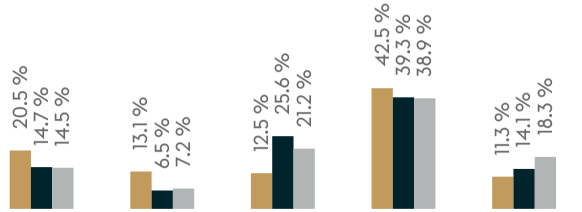
Offentlig transport

Hosleveien	**1 min**
Linje 140, 140E, 140N, 230	0.1 km
Bekkestua	**21 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.5 km
Stabekk stasjon	**7 min**
Linje L1, L2, R21	3.6 km
Sollerud	**7 min**
Linje 13	3.8 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	12 km

Barnehager

Almeskogen Steinerbarnehage (1...	**10 min**
54 barn	0.7 km
Nadderudskogen bhg - Nadderud ...	**9 min**
38 barn	0.7 km
Grav barnehage avd. Liom (1-5 ...	**11 min**
46 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudkroken/Nadderud...	462	240
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 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rytterfaret balløkke	10 min
Bekkestua idrettsanlegg	9 min
Galla Trening	18 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hagen, Hilde Marie Lodding	9578-5997-4-2171959	2026-01-29 15:40:05
Hagen, Per	9578-5997-4-120570	2026-01-29 15:22:04

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
29. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0403/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nadderudåsen 4, 1357 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Per Hagen, Hilde Marie Lodding Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2013

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: 1428487
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid utført av TM Rør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt banemembran på begge bad med nye sluk 2013

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

Nei

Eventuell kommentar: Gulv: Badene er bygd opp med sveiset banermembran Varmekabler på nett Påstøp Smøremembran i nedsenk dusj Fliser Vegger : Wedi Våtromsplater Smøremembran med skjøtebånd i skjøter og overgang vegg/gulv Mansjetter i hull rørgjennomføringer Fliser r

---

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: Det er satt inn ny element peis Henriksen Peisforum AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utført av G4 Lagt opp helt nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten 2013

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

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?

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Endring av tomtegrense/utv. bruksareal for å få biloppstillingsplasser

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er laget biloppstilling plasser på utsiden og inngangsparti Østli Maskin AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Brudd på varmekabel hovedbad. 2024 Reparert a M-TEK AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Brudd på varmekabel hoved bad som tidligere nevnt

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv som er blitt rettet opp i stue, kjøkken og inngangsparti og gang foran barnesoverom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst og Tilstandsraport

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0403/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hagen, Per	**2026-01-29**	**Hagen, Hilde Marie Lodding**	**2026-01-29**

Identifikasjon

bankID Hagen, Per

Identifikasjon

bankID Hagen, Hilde Marie Lodding

Signicat

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Nadderudåsen 4, 1357 BEKKESTUA BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 419, snr. 3

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1631 **Referansenummer:** SV9717

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i et barnevennlig nabolag i nærhet av Bekkestua i starten av blindvei. Boligen har egen lagringskjeller og ligger ellers på ett plan, med trappefri adkomst fra parkering. Det er en stor, solrik vestvendt terrasse, samt terrasse mot hage. Boligen har to våtrom, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue. Det er gode lagringsmuligheter gjennom ekstern bod i kjeller samt lagringskjeller.
Boligen gjennomgikk en omfattende renovering i 2013 og er holdt vedlike siden. Boligen holder normal god standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Saltakskonstruksjon. Taket er tekket med papp.
Veggkonstruksjonen er isolert innvendig. Deler av ytterveggen som ligger inn mot terrenget består av betongvegg som er foret ut, isolert og kledd med plast og panel. Utvendig er fasaden kledd med liggende panel og pusset grunnmur.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er utstyrt med luftespalter i toppkarmen.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør. Døren har glassfelt og er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Til terrassen er det malte balkongdører med isolerglass.
Til verandaen er det en heve-/senkeskyvedør med 2-lags glass.
Fra soverommet ved entréen er det tilgang til terrasse med tretremmer, panelt brystning og rekkverk av tre. Fra terrassen er det videre adkomst til hage.
Fra stuen er det tilgang til en nordvestvendt veranda med tredekke og rekkverk av stående treverk. Verandaen har elektriske markiser og utvendig strøm.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodrom.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på alle gulv i stue, kjøkken og gang. Det er fliser på begge våtrom, samt på kjøkken og i entré.
Veggene har slette, malte flater, med tapet på enkelte vegger og fliser over kjøkkenbenk.
Taket har slette, malte flater.
Det er varmekabler under gulv med fliser.
Etasjeskiller består av tredekke. To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.
Boligen har en mursteinspeis, og det er en peis med innsats i stuen.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Fra entréen kommer man via kjellerluke og kjellertrapp ned til krypkjeller som brukes som bod og teknisk rom.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2013 og har innredning med glatte fronter fra produsenten IKEA. Det er fliser på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med innfelte spotter, takpendler og lys fra ventilator, samt naturlig lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er i laminat, med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekkbar spyler. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløp) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i vegger, samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
I kjelleren står en OSO varmtvannstank på 200 liter.
I kjelleren er det også en sentralstøvsuger fra produsenten Sach på 1600 watt.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på begge bad, i entré og på kjøkken. Det er i tillegg elektriske panelovner og peisovn.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er på 63 A.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

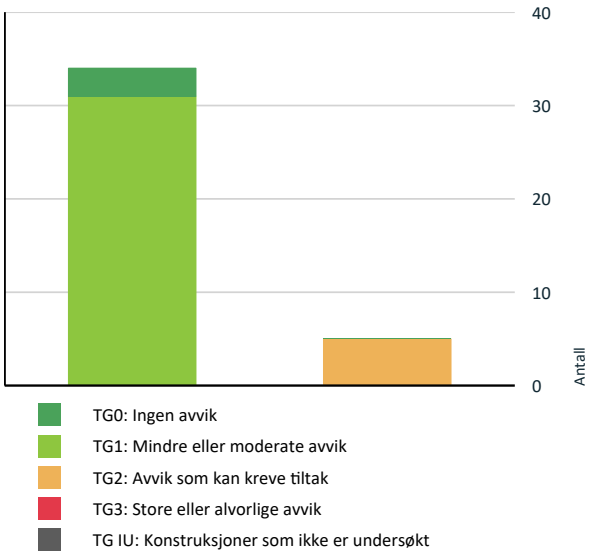
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for eiendommen pga. byggeår.

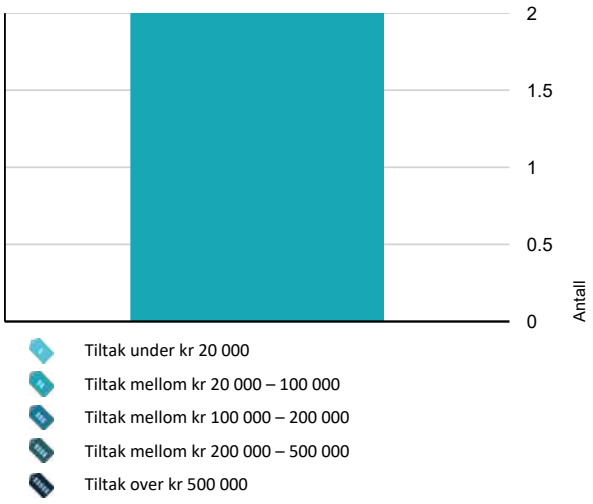
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer kjøkken og spisestue	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Veranda fra stue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Anvendelse
Bygningen er et terrassehus over tre plan pluss kjeller, oppført i 1953.

Standard
Boligen ligger i husets andre etasje og går over ett plan, men fra entre er en kjellerluke med stige ned til krypkjeller som i dag benyttes som bod. Planløsningen består av entré/gang, bad/vaskerom, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue, samt et eget bad. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda, og fra et av soverommene er det utgang til en terrasse med videre adkomst til hagen. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og holder en normal standard.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjon. Taket er antatt tekket med papp. Dette er en felleskonstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er isolert innvendig. Deler av ytterveggen som ligger inn mot terrenget består av en betongvegg som er foret ut, isolert og kledd med plast og panel. Utvendig er fasaden kledd med liggende panel og pusset grunnmur.

Dette er en felles konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet, og den er ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer kjøkken og spisestue

På kjøkkenet og i spisestuen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988. Vinduet i spisestuen har utvendig markise. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013, utstyrt med luftespalter i toppkarmen. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Det er behov for maling utvendig under vindu på soverom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har glassfelt og er utstyrt med Yale dørlåssystem.
Til terrassen er det malte balkongdører med isolerglass, produsert i 2013.
Til verandaen er det en heve-/senkeskyvedør med 2-lags glass fra 2016. Dørene viser liten slitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverommet ved entréen er det tilgang til terrasse med tretremmer, panelt brystning og rekkverk av tre. Fra terrassen er det videre adkomst til fellesområdene. Terrassen er overbygget med tak av Polykarbonat Takplate. Rekkverket er målt til 103 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes da polykarbonat-takplaten har hull og viser generelt høy slitasjegrad. Terassemn har skjevt gulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut takplatene og bytte enkelte terrassebord som har generell høy slitasjegrad.







TG 2 Veranda fra stue

Fra stuen er det tilgang til en nordvestvendt veranda med tredekke og rekkverk av stående treverk. Verandaen har elektriske markiser og utvendig strøm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes på grunn av kombinerte forhold: mye grønske, enkelte bord med mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut rekkverksbord som er slitte, skadet og skjøre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Andre utvendige forhold

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

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer en bod i felles bodrom på ca. 8 kvm. Boden er ikke inspisert av takstmann og arealet er oppmålt av eier.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på alle gulv i stue, kjøkken og gang. Parkett og gulv er rettet opp av dagens eier, og det er lagt lyddempende plater under parketten. Det er fliser på begge våtrom, samt på kjøkken og i entré. Veggene har slette, malte flater, med tapet på enkelte vegger og fliser over kjøkkenbenk.
Taket har slette, malte flater, takhøyden i stuen er målt til ca 228 cm som er under anbefalt takhøyde på 240 cm.

Det er varmekabler under gulv med fliser, det er en liten svikt i parkett ved overgang parkett / fliser og noen fliser med hullyd under (ikke regnet som bom)

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av tredekke.
To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres.
Gulvene ble under renovering i 2013 rettet opp, noe som har ført til enkelte nivåforskjeller fra rom til rom. I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 2 mm avvik på 2 meter, og totalt 3 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, iht. NS 3600.





TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspeis, og det er en peis med innsats i stuen. Det er montert glassplate som brannsikring foran ildstedet. Det er noe sotmerker over ildstedet. Pipen er en del av sameiets ansvar og er derfor ikke videre vurdert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige trapper

Fra kjellerluke i gulvet er det en enkel kjellertrapp ned til kryprom.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 Kjellerbod / krypkjeller.

Tilstandsrapport

Fra entréen kommer man via kjllerluke og kjellertrapp ned til krypkjeller med to ulike takhøyder: 187 cm (6,3 kvm) og 120 cm (1,9 kvm). Kjellerrommet har støpt dekke og vegger av grunnmur i betong. Det er synlig himling med etasjeskiller i tre.
Kjelleren fremstår som tørr. Det er utført fuktsøk i grunnmur ved hjelp av Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med adkomst like innenfor entré. Rommet ble renovert i 2013, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 30×60 fliser og mosaikkfliser i dusjsonen og på sisternekassen. Øvrige vegger er slette og malte, og taket er malt. Det er spotter og naturlig lysinnslipp fra vindu som lyskilde.
Gulvflisene er trukket noe opp på vegg som fuktsikring.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30×60 cm fliser, med sklisikre natursteinsfliser i den 1 cm nedsenkede dusjsonen. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg derfor på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, samt speilskap med lys (ett lys er defekt).
Det er veggmontert toalett, dusjhjørne med innfeltbare dusjdører, regnfallsdusj med håndholdt spylehode, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften. Tilluft kommer fra luftespalten i døren og fra lufteluke i toppkant vinduet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser yttervegg. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..





2.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2013, og byggeteknisk forskrift av 2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

På veggene er det 30×60 cm fliser, og taket er malt. Det er spotter, lys over speilskap og naturlig lysinnslipp fra vindu som belysning. Det er også nisjer i dusjsonen for praktisk oppbevaring.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30×60 cm fliser, med 5×5 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Det er godt fall i dusjsonen, men relativt lite fall utenfor dusjsonen.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har hovedsluk og hjelpesluk i dusjsonen, begge av plast, og det er observert membran over klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg derfor på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.
Ifølge eier er er det lagt banemembran under støp som er festet med klemring. Membranen over klemring er smøremembran som er smurt på støpen i dusjenisjen som ekstra sikring.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skuffeinnredning med heldekkende nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjhjørne med foldedører. Det er regnfallsdusj og håndholdt spylehode.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren og over vindu.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i veggen på tilstøtende soverom, i veggen bak dusjsonen.







KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2013 og har innredning med glatte fronter fra produsenten IKEA. Det er fliser på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, med innfelte spotter, takpendler og lys fra ventilator, samt naturlig lysinnslipp fra vindu.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert stekeovn fra Electrolux
Integrert mikrobølgeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra AEG
Oppvaskmaskin fra Miele
Kombiskap med isbitmaskin fra Samsung
Avtrekksvifte fra Thermex

Benkeplaten er i laminat, med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekkbar spyler. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet har noe mindre slitasje.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i et brukt kjøkken og kommenteres ikke særskilt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert under kjøkkenvasken og er funksjonstestet. Vannfordelingen er tilgjengelig i kjellerrommet.





TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc .

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

I kjelleren står en OSO varmtvannstank på 200 liter, produsert i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres vannstoppsystem eller etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen. Bereder står i kjeller.

TG 1 Sentralstøvsuger

I kjelleren er det en sentralstøvsuger fra produsenten Sach på 1600 watt. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming i form av varmekabler på begge bad, i entré og på kjøkken. Det er også elektriske panelovner og peisovn.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarerklæring på det elektriske anlegget datert 21.06.2014

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

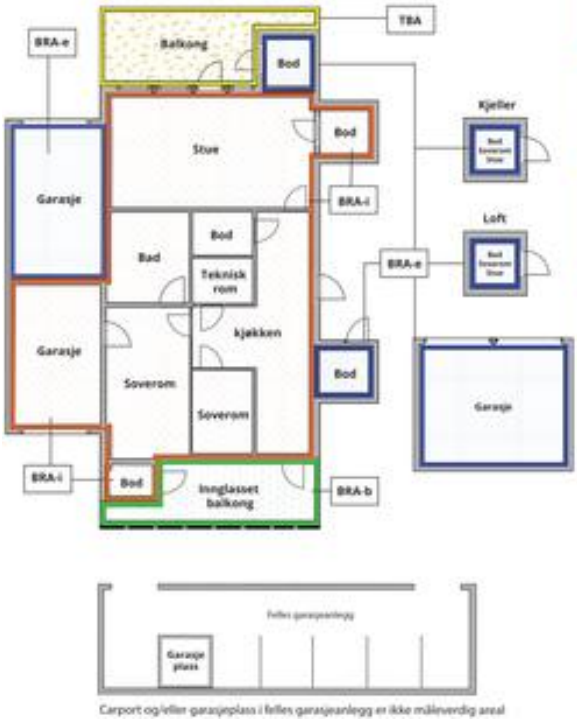
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	108			108	39		108
Kjelleretasje		8		8		7	15
SUM	**108**	**8**			**39**	**7**	**123**
SUM BRA	**116**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad/vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, bod, kjøkken, stue, soverom 3, entré / gang		
Kjelleretasje	Lagerrom	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det er en kjellerluke som leder ned til en krypkjeller som i dag benyttes som bod. Arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde, men grunnflaten er målt til ca. 7 kvm.
Boligen disponerer også en bod i felles bodrom. ifølge tidligere salgsoppgave er denne på 8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for eiendommen pga. byggeår.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	105	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	419		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nadderudåsen 4

Hjemmelshaver
Hagen Hilde Marie Lodding, Hagen Per

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/Nadderudåsen Boligsameie	990424438	3	ABBL	Hilde Marie Lodding og Hagen Per Hagen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Velkommen til en arealeffektiv terrasseleilighet i solrike og barnevennlige Nadderudåsen på Bekkestua. Leiligheten ligger i 1. etasje, og fra stuen er det utgang til terrasse. Seksjonen har i tillegg egen hageterrasse. Det er kort avstand til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg. Bussholdeplassen ligger ca. 150 meter fra eiendommen, og T-banen går fra Bekkestua sentrum. Fra eiendommen er det enkel adkomst til marka med gode turmuligheter både sommer og vinter.
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Nadderud ved Bekkestua. Den interne beliggenheten er skjermet, i en blindvei. Bekkestua fungerer som et lokalt knutepunkt og har skoler, barnehager, idrettsanlegg, kollektivtransport og et variert servicetilbud.
Bærum bibliotek holder til på Bekkestua og er et av landets største og mest besøkte. Det er kort vei til lekeplass, Nadderud stadion med fotball - og friidrettsanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga.
Bærumsmarka byr på gode tur- og friluftsmuligheter. Øverland ligger i nærområdet og er et fint utgangspunkt for turer innover i marka, både til fots, på sykkel og på ski.
Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Coop Mega. Nye Bekkestua senter har et bredt utvalg butikker og spisesteder, herunder en stor Meny-butikk. Senteret har også flere helserelaterte tilbud i 3. etasje. For et større utvalg ligger både Sandvika Storsenter og CC Vest innen kort kjøreavstand.
Det er gangavstand til Nye Bekkestua barneskole og Bekkestua ungdomsskole. I nærområdet finnes flere videregående skoler, blant annet Norsk Toppidrettsgymnas, Eikeli og Nadderud videregående. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Oslo International School ligger også på Bekkestua

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei eller gate. Det er flere gjesteparkeringsplasser i området. Fra parkeringsplassen er det gangvei frem til hovedinngangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt: 24589 kvm.
Tomten ligger i vestvendt skråning med særdeles gode solforhold - også sen kveldssol. Tomten er eiet og er en fellestomt for hele sameiet, men hvor det er gjort en bruksdeling om disponering av uteområdet rundt den enkelte seksjon/leilighet.Denne seksjonens tomt er opparbeidet med plen, diverse murer og en pen beplantning. Gruset gårdsplass med parkering.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:
Ta kontakt med selger (megler for informasjon om fellesutgifter eller andre faste utgifter.

Sameiet
Leiligheten er en del av Nadderudåsen Boligsameie . Sameiet består av 33 like store seksjoner (sameiepartner), og reguleres av vedlagte vedtekter. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc.

Tinglyse forhold henter fra grunnboken:
Kommune: 3201 BÆRUM Seksjon: Gnr: 19 Bnr: 419 Snr: 3 Data uthentet: 04.12.2025 kl. 13:44 Oppdatert per: 04.12.2025 kl. 13:44

Servitutter
24.08.1956 Skjønn
14.07.1959 Best om garasje/parkering
23.09.1965 Best om garasje/parkering
15.07.1970 Erklæring/avtale
13.06.1975 Best om garasje/parkering
11.09.1975 Bestemmelse om vannledn.
29.05.1979 Bestemmelse om deleforbud
14.03.1980 Best. om adkomstrett
02.05.1980 Best. om adkomstrett
30.05.1997 Erklæring/avtale

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ikke oppgitt til tasktmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.01.2026	
2	01.01.2026	
3	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

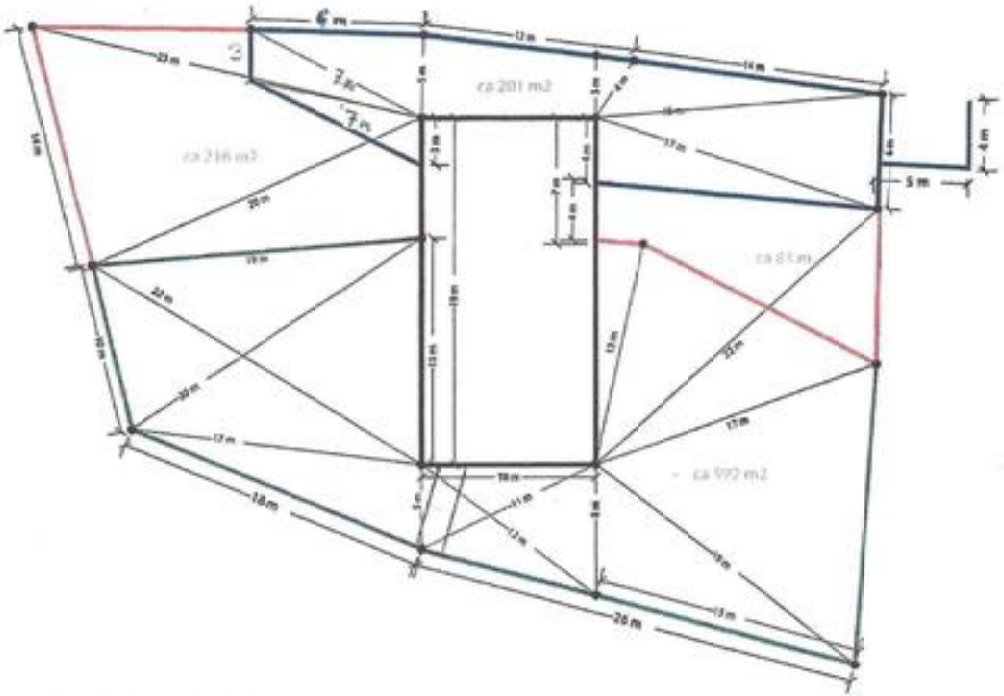
Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Nadderudlia 2, Nadderudåsen 4-6



Alle mål er cirka-angivelser

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 26.11.25 Side 1 av 1

Nadderudåsen Boligsameie		**Vår ref.:**	116/3
NADDERUDÅSEN 4		**Type:**	Sameie
1357 BEKKESTUA		**Eiere:**	Per Hagen, Hilde Marie Lodding Hagen
Organisasjonsnr:	990 424 438	**Seksjonsnr:**	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 301**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 134
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	278
	AVDRAG LÅN	889

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	46 308	Gjeld siste årsoppg.:	55 405
Klient ajourf. lån:	1 528 190,50	Klient gj. s. årsoppg.:	1 828 394

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137383, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.11.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 26.11.2025: 1 528 191

Andel av saldo: 46 309

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 31.08.2029)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Eivind Rødnes Vesterås
Adresse:	Nadderudlia 20
Postnr/-sted:	1357 BEKKESTUA
E-post:	eivindro@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	55 405	Andre inntekter:	1 672
Annen formue:	55 490	Utgifter:	3 930		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	19/419 - seksjon:3
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1428487

VEDTEKTER FOR NADDERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

OM SAMEIET

Formål

1. Disse vedtektene skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet Nadderudåsen Boligsameie som fellesskap og seksjonseierne. I sameiets Ordensregler og retningslinjer gis utfyllende bestemmelser.

Beskrivelse

2. Eiendommen Nadderudåsen, g.nr. 19 b.nr. 419 i Bærum er et eierseksjonssameie, bestående av 33 eierseksjoner (sameiepartner). Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder for Nadderudåsen Boligsameie. Loven går foran vedtektene ved motstrid og kan ikke fravikes ved avtale med mindre loven selv åpner for det.

3. Sameiebrøken er fastsatt til 33/33 og kun fysiske personer kan være eiere av en bruksenhet (seksjonseiere). En seksjonseier kan ikke eie mer enn to bruksenheter i Nadderudåsen Boligsameie.

4. Boligenhetene på Sameiets eiendom består av 11 terrassehus, hver i 3 etasjer, hvor det er en bruksenhet (hoveddel) seksjon i hver etasje. Hver enkelt seksjonseier disponerer eksklusivt over sin bruksenhet Bruksenheten består av én hoveddel uten tilleggsdeler. (jf. eierseksjonsloven § 4) Bruksenheten har i inntil 30 år, til 1. januar 2048, midlertidig enerett til bruk av den utendørs del av eiendommen som er tillagt seksjonen, (jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd), slik det fremkommer på vedlagte kartskisse. (Vedlegg 1) Denne midlertidige eneretten til bruk er ikke til hinder for hovedadkomst og ferdsel til øvrige bruksenheter og kjellerrom i samme terrassehus. Til den øvrige del av sameiets eiendom har seksjonseierne i fellesskap bruksrett. Eierne i hver bruksenhet har bruksrett til hvert sitt kjellerrom. Bod i felleskjeller er ikke en tilleggsdel til bruksenheten. (jf. Ordensregler og retningslinjer pkt. 20)

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

6. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. (jf. eierseksjonsloven §26 første ledd.)

7. En del av seksjonene har fått tillagt garasjeplass på det området som er felles for Nadderudåsen Boligsameie og Sameiet Nadderudlia. Nadderudåsen Boligsameie er eier av grunnen i garasjeområdet. Disse garasjer kan seksjonseierne bare disponere

innenfor rammen av de vedtekter for Nadderudåsen Garasjelag, som til enhver tid gjelder for det felles garasjeområdet.

Seksjonseiers plikt til å vedlikehold

8. Seksjonseierne forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler og retningslinjer, samt regler for bruk og utnyttelse av det bruksareal som er tillagt den enkelte bruksenhet og for Sameiets fellesarealer.

9. Skal en seksjonseier foreta bygningsmessige endringer, må styrets og bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge. Utbygginger/arealutvidelser skal gjøres på en måte som ikke er til hinder for senere utbygging av bruksenheter i samme hus eller til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Fasadeendringer skal ikke bryte vesentlig med den opprinnelige arkitektoniske stilart. (jf. Ordensregler og retningslinjer pkt. 10) Søknad om bygningsmessige endringer, sammen med tegninger og aksept fra naboene i samme hus og tilliggende hus, forelegges styret. Når styret har gitt sitt tilsagn, skal seksjonseieren følge den gjeldende bygningslovgivningen vedrørende søknad og gjennomføring. Styret vurderer om bygningsmessige endringer som berører fellesareal skal forelegges årsmøte. (jf. eierseksjonsloven §49 bokstav a.)

   Er det foretatt bygningsmessige endringer i en bruksenhet, enten av dagens eller tidligere seksjonseiere, påhviler vedlikeholds- og reparasjonsansvaret dagens seksjonseier. Etter eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre nødvendige utskiftinger knyttet til endringene. Enhver merkostnad for sameiet, f.eks. knyttet til sameiets vedlikeholdsarbeider av bebyggelsen, som følge av seksjonseiers bygningsmessige endringer eller utbygginger/arealutvidelser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

10. En seksjonseier har ansvar for det innvendige vedlikehold av sin bruksenhet, Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, himling, innvendige vegger, låser, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsskap, boligens varmtvannsbereder, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, membraner og varmekabler, avtrekksvifter inkludert ventilasjonskanaler og andre innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

    En seksjonseier har ansvar for skifte av og vedlikehold av vinduer og dører. Ytre vedlikehold av vinduer og dører gjelder ikke utvendig maling.

    Etter eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftinger av innretninger nevnt i første ledd.

11. Videre har den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for innretninger som: frittstående bygninger, terrasser/plattinger, terrasseoverbygg, terrasserekkverk (gjelder ikke smijernsrekkverk), terrassetremmer, levegger, gjerder, markiser, èntretak, utvendige elektriske installasjoner, varmepumper, parkeringsplasser og lignende på husets fasade eller som er på den delen av grunnen som seksjonseieren har midlertidig eksklusiv bruksrett til. Enhver merkostnad for sameiet, som følge av seksjonseiers innretninger, f.eks. nødvendig demontering/remontering knyttet til sameiets vedlikeholdsarbeider, dekkes av den enkelte seksjonseier. Etter eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftinger knyttet til innretningene.

12. Seksjonseiere som ønsker å etablere innretninger innenfor sitt midlertidige eksklusive bruksområde må søke styret slik at utforming og plassering blir avklart. Styret vurderer om innretningen skal forelegges årsmøte. (jf. eierseksjonsloven §49 bokstav a.)

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

14. Vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenheten og bygningsmasse er i god og forsvarlig stand.

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

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

Sameiets plikt til vedlikehold

17. Ansvaret for det utvendige vedlikeholdet av bygningene påligger sameiets styre.

18. De murene som ble anlagt for å skape den nødvendige terrassering, da sameiet ble etablert, på areal som seksjonseier nå har eksklusiv bruksrett til, er det sameiets ansvar å vedlikeholde.

    Støttemur til hovedadkomstvei og kjellerinnganger er også sameiets ansvar.

    Støttemurer som er etablert av seksjonseiere for å markere grenser mellom de midlertidig eksklusive bruksområdene er eksempler på innretninger som det ikke er sameiets ansvar å vedlikeholde.

19. Nødvendig vedlikehold av gangvei og trapper som skal sikre hovedadkomst til bruksenhetene er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsansvar for trapper begrenser seg til tilsvarende støpte betongtrinn og for gangvei tilsvarende singelgang.

20. Sameiet har vedlikeholdsansvar og –plikt for strømmåler i kjeller inklusive stigeledning fra strømmåler i kjeller frem til den enkelte bruksenhets sikringsskap. Seksjonseier har ansvar for sikringsskap, inklusiv ledningskurser og elektriske installasjoner i seksjonen, dens kjellerrom og utearealer.

21. Sameiet har vedlikeholdsansvar og –plikt for vanntilførsel frem til det opprinnelige forgreiningspunktet for hver enkelt bruksenhet. Tilsvarende er avløpsrør ut, fra og med opprinnelig samlepunkt under gulv er sameiets ansvar. Seksjonseier har ansvar for røropplegg og kraner/ventiler i bruksenheten.

22. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å melde vedlikeholdsbehov til styret. Tvister om vedlikeholdsansvar knyttet til murer og trapper behandles av styret, som engasjerer fagkyndig bistand ved behov.

23. Vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenheten og bygningsmasse er i god og forsvarlig stand.

Styret

24. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på Årsmøte. Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Finansiering

25. Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften av sameiet, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonskostnader m.m. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. (jf. eierseksjonsloven §29)

26. Styret fastsetter seksjonseiernes kostnadsbidrag i form av et fast månedlig beløp som betales forskuddsvis.

Mislighold

27. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge bruksenheten. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan bruksenheten kreves solgt ved tvangssalg, (jf. eierseksjonsloven § 38.)

    Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten, eller til eiendommen for øvrig.

    Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten.

Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (jf. eierseksjonsloven §39)

Overdragelse og utleie

28. Ved overdragelse av en bruksenhet - så vel frivillig som tvungen, skal den som overdrar seksjonen sørge for at den nye eier får overlevert sameiets vedtekter og ordensregler og retningslinjer. Overdragelser og utleie skal meldes til styret v/forretningsfører.

29. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bruksenhet, og/eller garasjeplass før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og retningslinjer og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

    Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Oppløsning av sameiet

30. Oppløsning av sameiet kan kun skje ved samtlige seksjonseires samtykke.

OM SAMEIETS FORVALTNING:

31. Den daglige ledelse og ansvar for sameiets drift består av et styre på 3 medlemmer, med to varamedlemmer, som velges på ordinært Årsmøte. Styret skal ha en leder som velges sæskilt. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen.

32. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret er tilstede. Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

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

34. Valgkomiteen består av det sittende styret.

35. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av de øvrige medlemmer.

ÅRSMØTE

36. Det skal hvert år, innen utgangen av juni, holdes Årsmøte.

37. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

38. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver bruksenhet. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

    Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

39. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. (jf. eierseksjonsloven §47)

40. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

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

    Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

    Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

41. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

    Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. (jf. eierseksjonsloven § 52 annet ledd)

Særlige flertallskrav

42. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum, f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

45. Årsmøtet skal behandle:
a) Informasjon fra styret og revidert regnskap.
b) Godkjennelse av regnskapet.
c) Hvordan disponere eventuelt overskudd eller dekning av mulig tap.
d) Forslag til budsjett.
e) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
f) Saker som styret ønsker behandlet, eller som en seksjonseier i rett tid har forlangt ført på dagsorden. Det kan bare treffes vedtak i saker som er nevnt i innkallelse til Årsmøtet.

OM UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG ENDRINGER I VEDTEKTENE:

46. Disse vedtekter kan bare endres ved 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet og erstatter tidligere tinglyste vedtekter for Nadderudåsen Boligsameie.

Disse vedtektene ble enstemmig godkjent i Nadderudåsen Boligsameies Årsmøte 20. april 2022.

Revidert 29. juni 2000
Revidert 3. april 2001
Revidert 29. april 2004
Revidert 24. april 2007
Revidert 21. april 2009
Revidert 17. april 2012
Revidert 16. april 2013
Revidert 14. april 2015
Revidert 16. juni 2015
Revidert 18. april 2016
Revidert 23. april 2018
Revidert 20. april 2022

Nadderudåsen Boligsameie

Nadderudåsen Boligsameie

Ordensregler og retningslinjer

Vedtatt på årsmøtet 20.april 2022

Disse ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, (pkt. 8.) (eierseksjonslovens § 28).

1. **Seksjonen**
   Hver enkelt seksjonseier disponerer eksklusivt over sin bruksenhet, dvs. det innvendige bruksareal.
   Det uteareal som er tillagt bruksenheten, er en del av sameiets fellesareal, der eieren har midlertidig enerett til bruk. Bruksarealet kan beplantes som vanlig hage. Alle installasjoner, (jf. Vedtektenes pkt.11) skal godkjennes av styret, (jf. Vedtektenes pkt.12) Bygningsmessige endringer som berører fellesareal skal forelegges årsmøte. (jf. Vedtektenes pkt.9). Vedlikehold og ansvar for slike installasjoner og endringer er seksjonseiers.

2. **Vis hensyn**
   Seksjonseierne plikter å ta hensyn til naboer. Unødig støy skal unngås hele døgnet og særlige hensyn skal tas etter kl. 23.00. Musikkvolum skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer.
   Det er lytt mellom etasjene, vis hensyn ved bruk av fottøy med harde såler på parkettgulv, trinn forplanter seg nedover.
   Griller skal plasseres slik at røyk og os ikke unødig siver opp til naboer.
   Det skal holdes ryddig rundt husene.

3. **Parkering**
   Alle leilighetene har minst en biloppstillingsplass, enten på eget midlertidig eksklusivt bruksområde eller nummerert plass tildelt på fellesarealet.
   Parkering i Nadderudåsen og Nadderudlia skal gjøres hensynsfullt slik at ikke adkomst og biloppstillingsplasser stenges. Det er 2 gjesteparkeringsplasser ovenfor lekeplassen. Disse er ikke til bruk for seksjonseieres bil nr. 2.

   Det er anledning for seksjonseiere som har parkeringsmulighet innenfor sitt midlertidig eksklusive bruksområde, kan ladestasjon monteres på husvegg eller stolpe. (jf. Vedtektenes pkt. 5)
   På fellesparkeringen langs lekeplassen er det merkete P-plasser. For å tilrettelegge slik at også seksjonseiere som ikke har parkering ved inngangen sin, også skal kunne opprette ladestasjon for elbil, har sameiet forskuttert kostnadene til stolper med strømtilførsel for montering av ladestasjoner.
   Dette gjør det mulig for de eierseksjonene som ha P-plass langs lekeplassen å kjøpe seg inn på anlegget når de ønsker det. Det er også lagt til rette for montering av ladestasjoner på de 2 gjesteplassene. Sameiet holder disse i reserve for framtidig bruk.

4. **Snø**
   Adkomststier og trapper skal ryddes for snø og is slik at den opprinnelige bredden opprettholdes. Seksjonseierne i samme hus avtaler seg imellom fordeling av snøryddingsarbeidet i felles trapper og adkomststier.
   Snø fra parkeringsplasser plasseres godt utenfor veienes kjørebredde.
   Ved behov for fjerning av snø fra tak og terrasser skal det vises hensyn til naboenes bruksområder. Utemøbler ol. plasseres for vinteropplag på en slik måte at snørydding ikke vanskeliggjøres.

   Det er plassert tre kasser med strøsingel for bruk av beboerne. Én ved nedgangen til lekeplassen, én i enden av Nadderudåsen og én ved de røde garasjene.

5. **Hageavfall**
   Ved stien fra enden av Nadderudåsen til Gamle Nadderudvei er det anlagt to plasser for hageavfall. En for lauv og gras og en for busker og kvister. For å lette flytting av hageavfallet til containere, fylles lauv og gras i plastsekker. Busker og kvister surres i håndterbare bunter.

   Hageavfallsplassene tømmes i forbindelse med dugnadene vår og høst.

6. **Takterrassene**
   Terrassene skal være sikret med forskriftsmessig rekkverk. Se pkt. 8
   Det er ikke tillatt å bruke takterrassene uten at de er forsynt med tremmer eller annet godkjent belegg. Ferdsel direkte på membranen (takpappen) må bare skje i nødsfall og med varsomhet. Tremmene skal være av en slik størrelse at de lett kan løftes opp for rengjøring og inspeksjon av terrassemembranen.
   Takterrassene skal rengjøres hver vår. Tremmene løftes opp, rengjøres og ettersees og membranen inspiseres. Oppdages det skader på membranen eller andre forhold som kan tenkes å føre til skader på terrassemembranen, skal styret informeres umiddelbart. Hvis det oppstår skader på takterrassen som kan tilbakeføres som seksjonseiers ansvar, og som ikke dekkes av forsikring, faller reparasjonskostnadene på seksjonseier.

7. **Lekeplassen**
   Etter bruk skal lekeplassen ryddes. Sandkassa dekkes med det tillagete trekket, bord og benker rengjøres for søl fra mat og drikke.
   Skader på lekeapparater meldes styret. Lekeapparatene sikkerhetskontrolleres i forbindelse med dugnadene.

8. **Rekkverk, gjerder, markiser, mm.**
   De fleste terrassene har smijernsrekkverk. Dette bør bare unntaksvis fjernes. Terrassenes smijernsrekkverk kan suppleres med hvit seilduk, trestakitt, eller klart/sotet glass innenfor rekkverket. Trestakittptanelet skal av sikkerhetsmessige grunner ha stående spiler. Nye og supplerende rekkverk skal ha en høyde på ca. 1 m. Det kan monteres levegger på terrassens sider med en høyde på opptil 1,70 m. Rekkverk, skal for å redusere innsyn til over- og nedenforliggende terrasser, plasseres med en avstand på opptil 3,40 m. fra

husveggen. Fargen på stakitt og levegger skal være hvit fargetone, fortrinnsvis S 0502 Y Bomull.

Gjerder mot vei eller mellom bruksområdene utformes som beskrevet for terrasserekkverk, men her kan det brukes liggende spiler, avhengig av hva som ellers er brukt i samme hus. Fargen skal være hvit fargetone, fortrinnsvis S 0502 Y Bomull.
Flettverksgjerde kan også brukes.
Markiser skal være ensfarget lys gråtone.

9. Brannsikring

Alle bruksenheter skal ha forskriftsmessig brannvarslings og -slukkeutstyr. Sameiet har avtale med Norsk Brannvern AS om årlig inspeksjon i alle leiligheter. Seksjonseiere plikter å gi inspektørene tilgang til leiligheten og ved påviste avvik, etterkomme styrets (Norsk Brannverns) pålegg.

10. Fasadeendring

Åpne vindfang/innhakk på inngangsside og hageside kan bygges inn. (jf. Vedtektenes pkt.9) Innbygging tillates kun ut til og i flukt med hovedfasade.
Vinduer kan skiftes ut til nye med samme form og størrelse som tidligere.
Vinduer kan skiftes ut til glassdører der dette virker naturlig, og ikke bryter med den opprinnelige fasaden i stor grad. Ny plassering av vinduer er fasadeendring og krever kommunal godkjenning.
Overbygg over inngangsparti, èntretak, kan monteres. Naboer med inngang på samme husfasade bør fortrinnsvis velg like løsninger.

På terrassene kan det settes opp pergola/åpent overbygg over den nordlige delen. Opptil ca. 15 m2.
Alle bygningsmessige endringer skal godkjennes av styret eller årsmøtet. (jf. Vedtektene pkt. 9)

11. Trær

Trær på fellesområdet (innbefattet seksjonenes midlertidige bruksområder) som etter en faglig vurdering står i fare for å blåse overende ved normal sterk vind, fjernes på sameiets bekostning.
Trær som seksjonseiere ønsker fjernet av hensyn til soltilgang, utsikt el, kan fjernes dersom berørte seksjonseiere blir enige om det. Kostnadene dekkes av de som ønsker trærne fjernet.

12. Dyrehold

Det er tillat å holde kjeledyr som katt, hund hamster ol. Det er ikke tillatt å holde husdyr som høns, småfe, ol.

13. Renovasjon

Seksjonseier er selv ansvarlig for å sikre forskriftsmessig plassering av avfallsbeholdere og å rengjøre beholderne slik at skjemmende lukt unngås. Fellesløsninger, der flere bruksenheter deler beholdere, er ønskelig.

14. Forsikringsskader

Alle skader, vannlekkasjer eller bygningsskader som kan dekkes av sameiets forsikring skal meldes til ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs Hjemmeside: https://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema.

15. Skadedyr

Sameiet har avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse, rotter, mus, insekter, maur ol. utendørs. Det er satt ut åtestasjoner mange steder i sameiet. Problemer meldes til styret eller direkte til Anticimex (Tlf. 41 41 41 28). Bekjempelse av skadedyr innvendig dekkes via sameiets forsikring. Problemer meldes som forsikringsskade. Pkt. 14.

16. Gamle Nadderudvei

Gamle Nadderudvei, tidligere kaldt "Garasjeveien" er en privat vei på Nadderudåsen Boligsameies grunn. Veien er åpen for alminnelig ferdsel. Naboeiendommene på østsiden av veien har adkomstrett til sine eiendommer. Vintervedlikehold gjøres i henhold til avtale med Vaktmester Kompaniet AS. Vedlikeholdskostnadene dekkes med 60% av garasje/garasjeplassenes eiere. De resterende 40% dekkes, etter avtale, av naboene på østsiden av veien.

17. Varmepumper

Seksjonseier skal varsle styret før installasjon av varmepumpe. Installasjonen skal foretas av sertifisert installatør.

Utedelen skal plasseres slik at naboer ikke forstyrres av støy eller vibrasjoner. Vinterstid kan varmepumpa avgi flere liter vann i døgnet. Hvis vannet ikke kan renne fritt vekk eller absorberes i grunnen, må det dreneres vekk. Dersom det bygger seg opp issvuller som kan skade vegg/grunnmur, må vannet dreneres vekk i avløpsrør som frostsikres med varmekabel.

Seksjonseier plikter å besørge alt indre og ytre vedlikehold av varmepumpa for egen regning. Vedlikeholdsansvaret omfatter også tilhørende bygningsdeler, alle følgeskader, som vann-og fuktskader som oppstår på egen bruksenhet eller fellesareal. (jf. Vedtektenes pkt.11)

18. Frittstående bygninger

Oppføring av frittstående bygninger på fellesareal er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde:

a) Tegninger/ bilder av tiltaket
b) Beskrivelse av plassering på bruksområdet

Seksjonseier er ansvarlig for å følge plan og bygningslovens bestemmelser. Oppføres bygningen i strid med sameiets vedtekter, ordensregler og retningslinjer eller bygningsmyndighetenes bestemmelser, kan styre pålegge seksjonseier å rive bygningen.

Det gis ikke tillatelse til varig opphold eller beboelse.

Bygningen skal plasseres innenfor seksjonseiers eksklusive bruksområde, og minimum en meter fra husvegg. Plasseringen skal godkjennes av styret.

Naboer skal gis anledning til å uttale seg om bygningens utforming og plassering.

Bygningen arkitektoniske utrykk skal være tilsvarende hovedhuset med liggende kledning og samme farger:

a) Grå kledning, fargekode S 6500 N
b) Hvite vindskier og vinduer, fargekode S 0502 Y bomull

Det gis ikke tillatelse til frittstående bygninger som overstiger 15 kvm. eller har større mønehøyde enn 2,5 m.

Det tillates ikke mer enn én frittstående bygning pr. seksjon.

Vedlikeholdsplikten følger av vedtektenes pkt.11.

19. Flaggstang

Sameiet har flaggstang på lekeplassen. Det er en forutsetning at det flagges på alle offisielle flaggdager.

Enkelte seksjonseiere har på frivillig basis påtatt seg oppgaven å opprettholde tradisjonen med å heise og fire flagget på flaggdagene.

Det er ikke tillat å etablere permanent flaggstang i seksjonenes midlertidig eksklusive bruksområder.

20. Felleskjellere

Med noen unntak, har hvert hus et felles kjelleområde med boder, én for hver bruksenhet.

Kjelleområdet, med tilstøtende blindkjeller, er ikke en del av bruksenhetenes hoveddel. Kjellerne er ikke seksjonert til tilleggsdeler, men en del av fellesområde, stillet til disposisjon som bod.

Bodene varierer i størrelse, etter hvor mye som ble gravet ut da husene ble bygget. Noen seksjonseiere har utvidet sitt bodareal i ettertid.

Ytterdøren til felleskjellerne skal holdes låst.

I blindkjeller bak bodene er det installert avfuktere/radonreduserende vifter. Det må til enhver tid være adgang til viftene for service og tilsyn. Den som har inspeksjonsluka i sin bod, har ansvaret for at det er tilgang til denne.

I felleskjellerne er hovedsikringene og strømmålerne plassert i eget skap.

Det er også røykvarsler og brannslukker plassert i kjellergangen.

21. Dugnader
Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året, vår og høst. Formålet med dugnadene er å holde orden og sikre vedlikehold av innretninger på fellesarealene.

Ingen har plikt til å delta i dugnadsarbeidet, men det er ønskelig at alle beboere tar del til fellesskapets beste.

Til dugnadene bestiller styret kontainere til hageavfall. En av oppgavene er å flytte hageavfall fra lagringsplassene til kontainerne.

Lekeapparatene sikkerhetskontrolleres. Uønskete trær, busker og kratt fjernes. Lauv ryddes og veikanter klippes og ryddes.

Taktekking kontrolleres og takrenner renses.

Dugnaden er en god anledning til å bli kjent med andre beboere i sameiet.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Bekkestua barneskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder instilles til møteleder

Vedtak:

Eivind Rødnes Vesterås

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Eivind Rødnes Vesterås

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 2 seksjonseiere som leverte adgangstegn, det var ytterligere 5 uten adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakt(er), totalt 7 stemmeberettigede. Styret noterte ønsket om å skrive ut adgangstegn neste gang eller forenkle denne prosessen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Erik Braarud ble valgt som signatør av protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent. Det var ønske fra sameiet om noe klarere beskrivelse av de diverse postene i regnskapet da noen beskrivelser av utgifter var ganske generiske. Styret tar

inspillene til etteretning.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

Vedtak:
Eivind Vesterås velges for en ny periode på 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer på valg i år

Vedtak:
Ingen på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Kari Nordby og Trine Jacobsen er på valg

Vedtak:
Kari Nordby Velges for ett år
Christen Lindstad Velges for ett år

Protokoll for Nadderudåsen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eivind Rødnes Vesterås (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Erik Braarud (sign.)	07.05.2025

Nadderudåsen Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie - Tirsdag 29.04.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Nadderudåsen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Nadderudåsen Boligsameie

Tid: tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Bekkestua barneskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder instilles til møteleder

Forslag til vedtak: Eivind Rødnes Vesterås

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eivind Rødnes Vesterås

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 100 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Rødnes Vesterås
Styremedlem, Jan Petter Edholm Dickman
Styremedlem, Erik Braarud
Varamedlem, Trine Jacobsen
Varamedlem, Kari Nordby

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Eivind Vesterås velges for en ny periode på 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Ingen styremedlemmer på valg i år

Forslag til vedtak: Ingen på valg

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Kari Nordby og Trine Jacobsen er på valg

Forslag til vedtak: Kari Nordby Velges for ett år
Christen Lindstad Velges for ett år

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

Med vennlig hilsen
Nadderudåsen Boligsameie
Styret

Nadderudåsen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eivind Rødnes Vesterås, Nadderudlia 20
Styremedlem, Jan Petter Edholm Dickman, Nadderudåsen 11
Styremedlem, Erik Braarud, Nadderudlia 36
Varamedlem, Trine Jacobsen, Nadderudåsen 13
Varamedlem, Kari Nordby, Nadderudåsen 9

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 33 seksjoner. Selskapets navn er Nadderudåsen Boligsameie med org.nr.: 990424438 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428487

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5, og oppfyller dette ved internt arbeid.

Regnskapet for 2024

Resultat

Vedlagt følger regnskap for perioden som viser et overskudd på kr 584 469,-.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 1 830 850,-.

Kommentar til resultat
Resultatet er noe høyere enn budsjettert, det skyldes i hovedsak litt lavere kostnader til vedlikehold, og forsikring enn forventet. Generelt er regnskapet i store trekk som forventet.

Styrets arbeid

2024 var ett år med økende kostnader og fokuset til styret har vært strategisk vedlikehold uten å øke kostnadene. Dette har vært utfordrende men vi har klart det uten å svelge noen store kameler.

Vi fikk installert nytt internett ifjor sommer fra Telenor, fellesutgiftene ble i etterkant justert i henhold til vedtak fra ekstraordinært møte i forbindelse med tiltaket.

Tele-mast på åsen ble stemt ned i fjor, vi har fått ny forespørsel men har valgt å ikke gå videre med dialogen basert på fjorårets avstemning.

Dugnaden i fjor vår og høst ble bra gjennomført og vi fikk både ryddet på fellesområder og fikset noen rekkverk. Dette er viktige tiltak for å holde sameiets kostnader moderate!

Norsk brannvern har vært på runde i vinter for å sikre sameiet.

Påfyll av åtebokser skal bli utført jevnlig og har fått en ny personlig oppfølging i denne perioden.

Avfukterne i sameiet har planlagt vedlikehold i April iår og vil bli gjennomført rett før årsmøtet.

Liste av utbedringer/vedlikehold gjort siden sist årsmøte;

- Vi har byttet ut rekkverk som var skadet i NÅ1,3,5.

- Utbedret nedgang til NÅ16 som var overgrodd og ledet vann ned til husvegg.

- Utbedret skadde tak- og avløpsrenner.

- Tatt noen trær på lekeplassen og ei gran mellom rekkene i NÅ1,3,5 og 7,9,11 som var til fare for bygningsmassen.

Styret har vedtatt å sette opp skilt med "Privat Vei" i Garasjeveien. Håpet er at dette vil redusere unødig trafikk på en sliten vei.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er ikke utført noe vesentlig vedlikehold i denne perioden.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er per nå ikke planlagt noe vesentlig vedlikehold i 2025.

Kommende 5-års periode

Styret anbefaler å ta en ny evaluering av vedlikeholdplanen til sameiet i neste periode og

kommer da tilbake med en oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan.

Styret i Nadderudåsen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Resultatregnskap Nadderudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 989 900	1 980 000	1 980 000	2 099 200
Annen driftsinntekt	2	82 962	57 463	48 000	50 000
Sum inntekter		2 072 862	2 037 463	2 028 000	2 149 200
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	114 100	115 000	115 000
Kostnad lokaler	4	707 594	612 555	689 000	785 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	999	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	78 675	100 115	150 000	150 000
Annen driftskostnad	7	512 553	468 348	579 500	635 500
Sum kostnader		1 413 921	1 295 118	1 533 500	1 685 500
Resultat før finansielle poster		658 941	742 344	494 500	463 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	55 190	29 370	5 000	5 000
Finanskostnad	9	129 662	125 718	130 000	110 000
Sum finansielle poster		-74 472	-96 348	-125 000	-105 000
Årsresultat		584 469	645 997	369 500	358 700

Balanse Nadderudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		16 500	16 500
Sum varige driftsmidler		16 500	16 500
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		16 800	16 800
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		85 255	61 888
Andre fordringer	10	6 900	78 112
Sum fordringer		92 155	140 000
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 859 834	1 564 569
Sum omløpsmidler		1 951 990	1 704 568
Sum eiendeler		1 968 790	1 721 368

Balanse Nadderudåsen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Eiendomsfond		16 500	16 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	2 755	-581 713
Sum egenkapital		19 255	-565 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 828 395	2 167 833
Sum langsiktig gjeld		1 828 395	2 167 833
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 950	113 427
Forskudd innbetalinger		16 502	4 950
Annen kortsiktig gjeld	15	4 687	372
Sum kortsiktig gjeld		121 140	118 749
Sum gjeld		1 949 534	2 286 582
Sum egenkapital og gjeld		1 968 790	1 721 368

Nadderudåsen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Eivind Rødnes Vesterås	Jan Petter Edholm Dickman	Erik Braarud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 528 164	1 545 984	1 518 000	1 637 200
Avdrag ordinære lån	331 848	329 868	332 000	352 000
Renter ordinære lån	129 888	104 148	130 000	110 000
Sum	**1 989 900**	**1 980 000**	**1 980 000**	**2 099 200**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeveien	77 756	55 398	48 000	50 000
Strøm el-bil	5 206	2 065	0	0
Sum	**82 962**	**57 463**	**48 000**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	15 000	15 000
Sum	**114 100**	**114 100**	**115 000**	**115 000**

Sameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	447 729	389 784	443 000	510 000
Vaktmestertjenester	0	0	15 000	15 000
Lys, varme, energi	71 476	77 223	90 000	80 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	72 666	51 646	70 000	70 000
Sommer- og vinterkostnader	115 723	93 902	71 000	110 000
Sum	**707 594**	**612 555**	**689 000**	**785 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	999	0	0	0
Sum	**999**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	756	97 220	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	77 919	2 895	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	150 000
Sum	**78 675**	**100 115**	**150 000**	**150 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	90 754	86 612	89 000	93 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	10 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 400	2 201	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	194 720	152 616	212 000	265 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	280	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	218 924	218 924	241 000	240 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 416	4 450	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 403	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	440	362	5 000	5 000
Sum	**512 553**	**468 348**	**579 500**	**635 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	667	223	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	5 000	5 000
Renter plasseringskonto	54 523	29 147	0	0
Sum	**55 190**	**29 370**	**5 000**	**5 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	129 662	125 718	130 000	110 000
Sum	**129 662**	**125 718**	**130 000**	**110 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	6 900	76 112
Fordring eiere	0	2 000
Sum	**6 900**	**78 112**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	214 100	423 125
Sparekonto Boligbanken	1 645 734	1 141 444
Sum	**1 859 834**	**1 564 569**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-581 713	-1 227 710
Fra årets resultat	584 469	645 997
Sum annen egenkapital	2 755	-581 713
Sum egenkapital	2 755	-581 713

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 828 395	2 167 833
Sum	**1 828 395**	**2 167 833**

Det er stilt følgende pant: Ingen,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660137383**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.45 %
Beregnet innfridd:	31.08.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 832 522
Lånesaldo 01.01:	2 167 833
Avdrag i perioden:	339 438
Lånesaldo 31.12:	**1 828 395**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137383	33	55 406	1 828 398

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	320	372
Påløpte kostnader	4 367	0
Sum	**4 687**	**372**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 585 820	1 270 662
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	584 469	645 997
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-339 438	-330 839
Årets endring disponible midler	245 030	315 158
Disponible midler UB	1 830 850	1 585 820

Resultat og balanse med noter for Nadderudåsen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nadderudåsen Boligsameie

Styreleder	Eivind Rødnes Vesterås (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jan Petter Edholm Dickman (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Erik Braarud (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Nadderudåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: M92HV-AU8W3-RFT7Q-ODRYL-U01XH-9KVF7

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M92HV-AU8W3-RFT7Q-ODRYL-U01XH-9KVF7

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 16:57:48 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: M92HV-AU8W3-RFT7Q-ODRYL-U01XH-9KVF7

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

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

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

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

122-52. KE/EA.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Byggmester Rold Solheim , A/S Rasjonell

c/o Bernt en & Boe.

19 405, tomt L VI

Nadderud

16/10-52

18/2-53.

K. E.

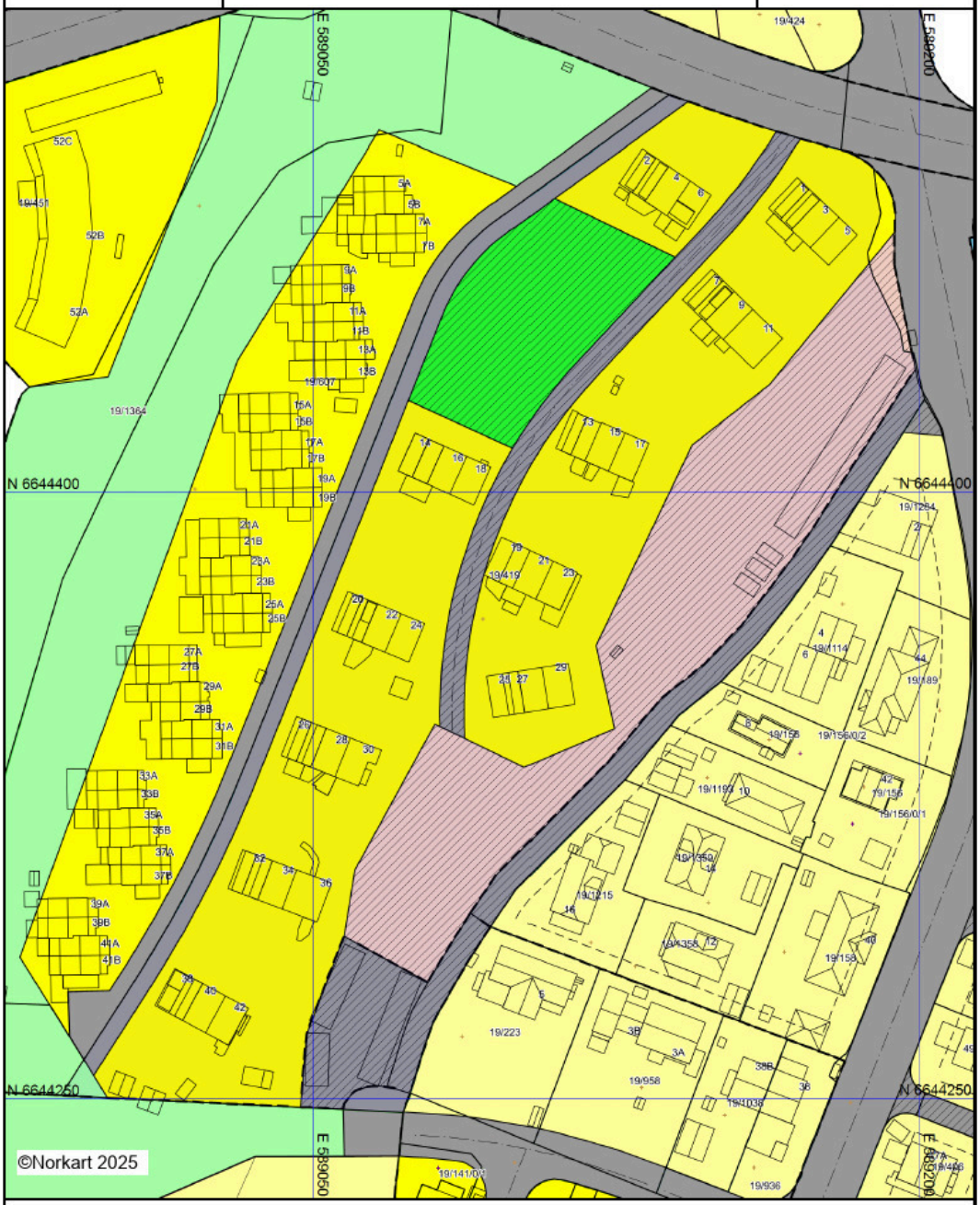
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/419/0/3
Adresse: Nadderudåsen 4
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1500

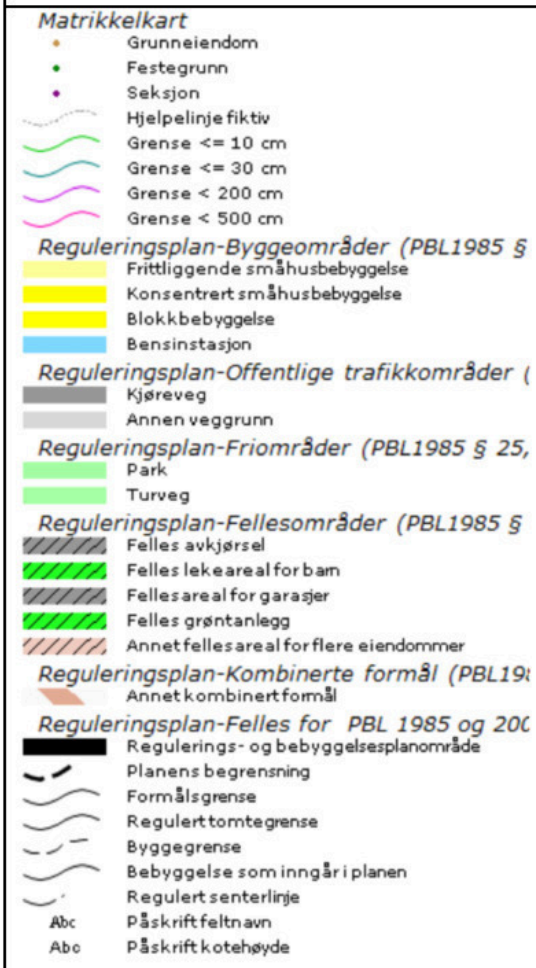
N

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

VAledninger

Eiendom: 19/419/0/3
Adresse: Nadderudåsen 4
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

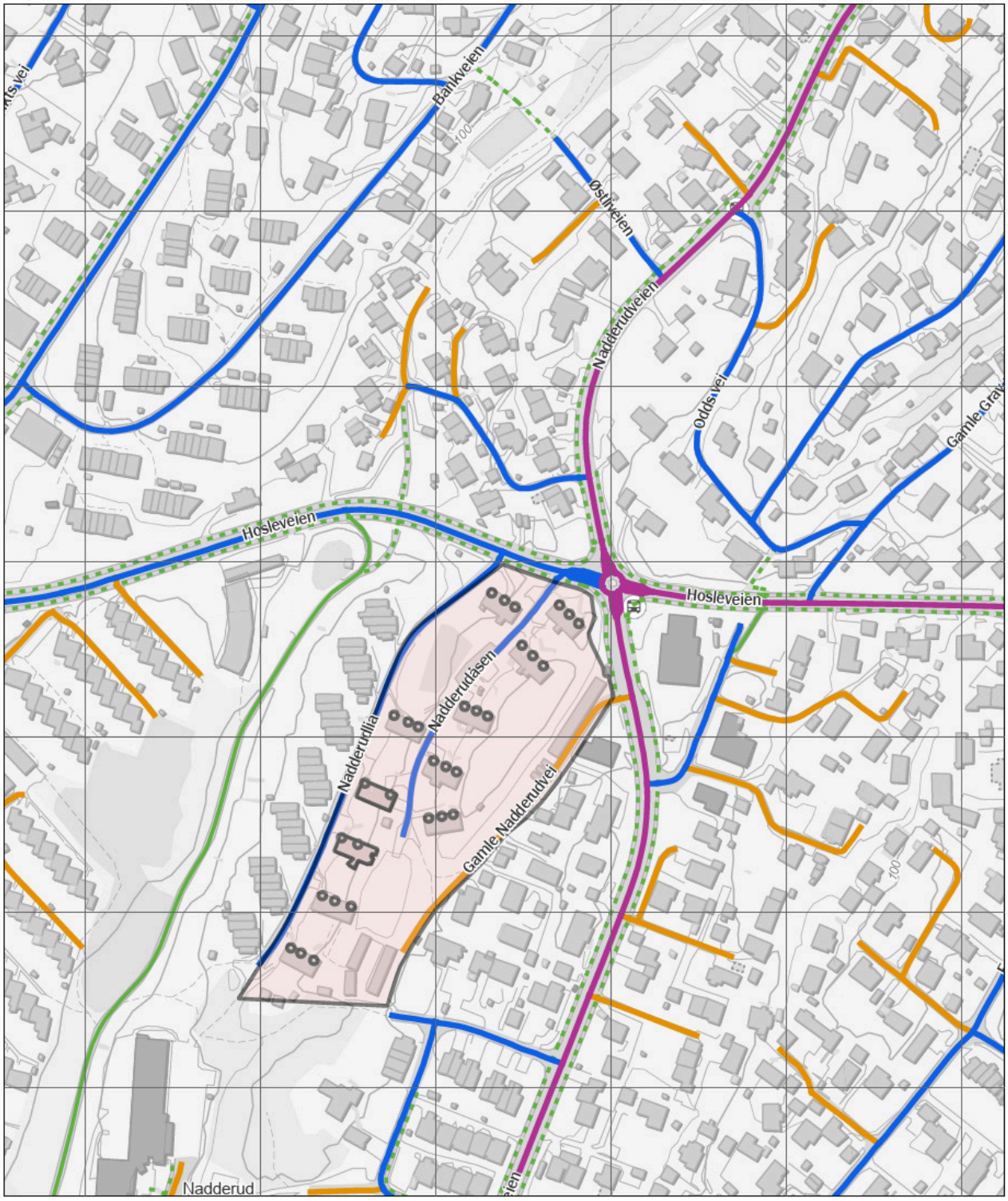
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/419/0/3
Adresse: Nadderudåsen 4, 1357 BEKKESTUA

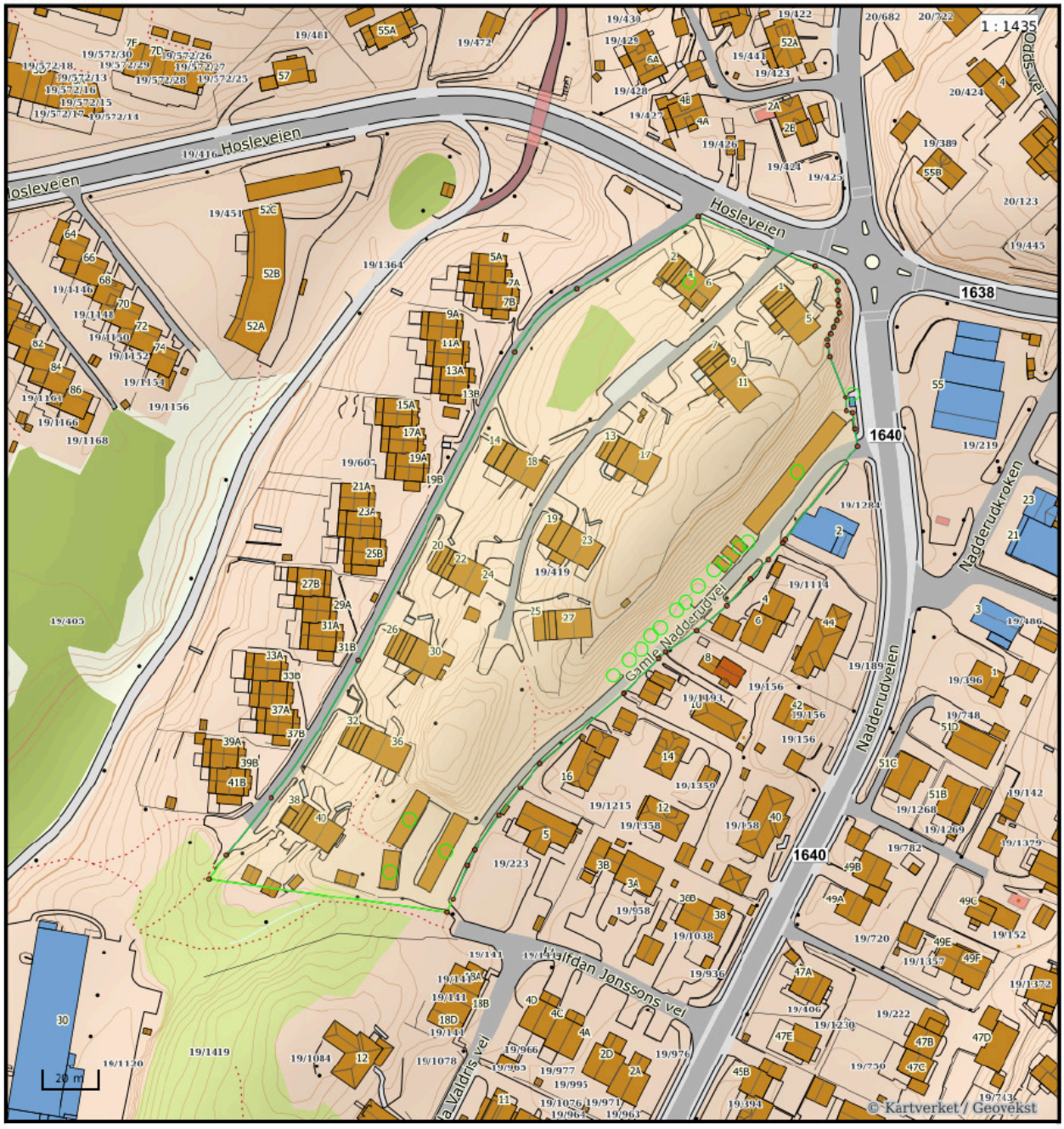
N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/11/2025



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

Oversiktskart



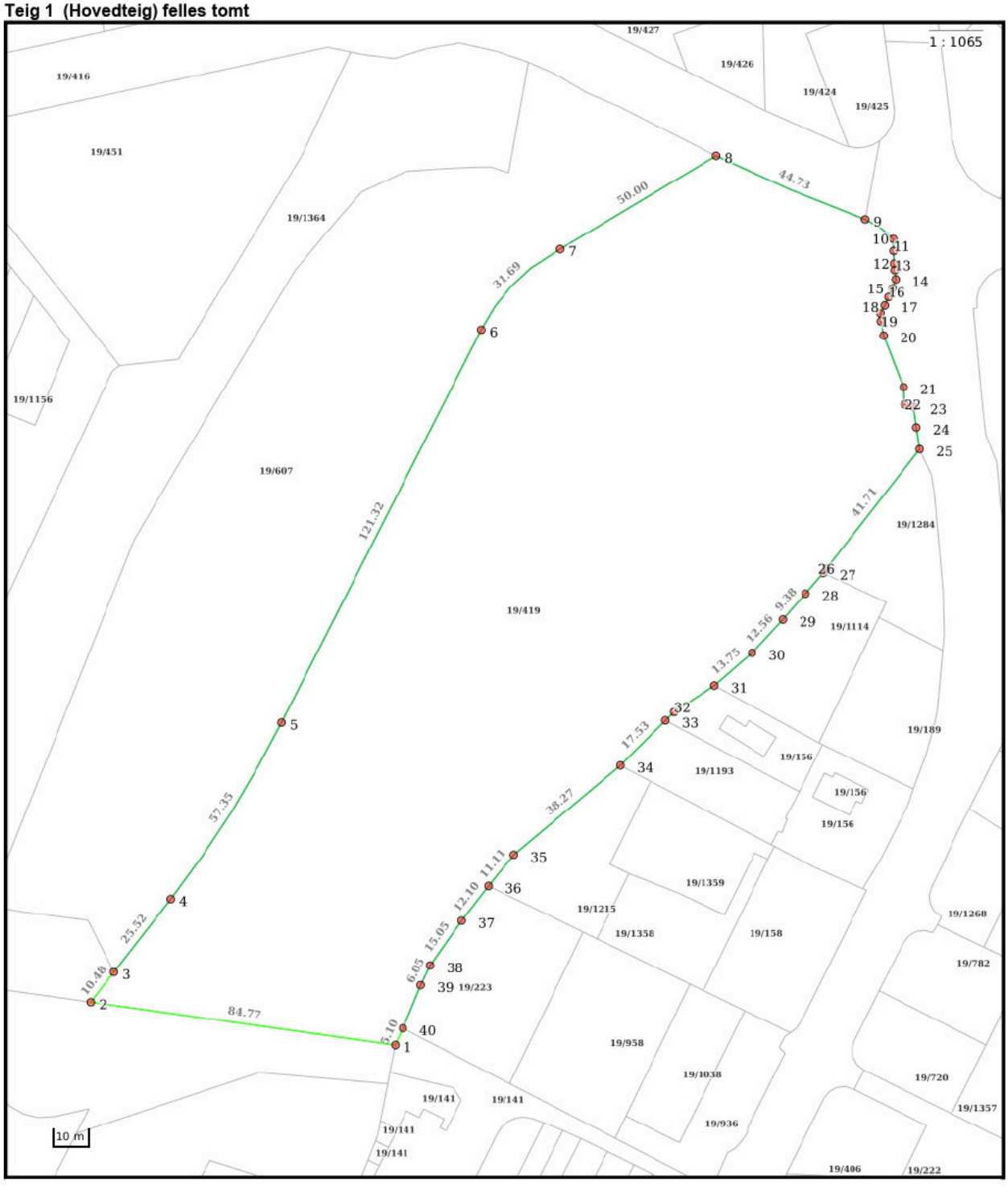
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

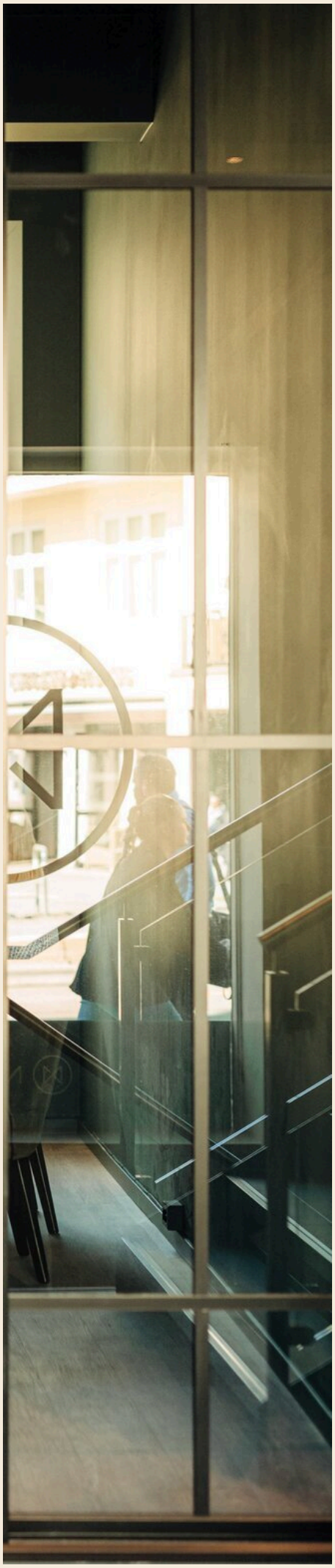
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 56-0403/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nadderudåsen 4 1357 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 419, snr 3 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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:

Guttorm B. Olsen

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
g.olsen@nordvikbolig.no
918 98 488