

Velkommen til

Grensefaret 1F, 1341 Slependen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grensefaret 1F,
1341 Slependen

Enderekkehus m/stor, solrik hage|Yttertak og kledning 2018|Drenering 2014| Garasjeplass | Barnevennlig og sentralt

Velkommen til Grensefaret 1F! Enderekkehus over tre plan med barnevennlig beliggenhet, stor, pen hage og en skjermet terrasse. Boligen ligger i et rolig og etablert nabolag på Slependen med nærhet til turområder, skoler, barnehager, tog og buss. Første etasje byr på en romslig stue med peisovn samt et separat kjøkken med spiseplass. I andre etasje finner du et flislagt baderom og fire gode soverom, mens underetasjen gir fleksibilitet med kjellerstue, og stort bad/ vaskerom.

- Stor og solrik uteplass
- 2 bad fra 2011 og 2005
- Drenering og ny terrasse 2014
- Ny taktekking og kledning fra 2018
- Fleste vinduer 2015-2020
- Garasjeplass og felles elbil ladere
- Ball/skøytebane og lekeplasser i sameiet.
- Kort gangavstand til buss og tog
- Barnevennlig og godt samhold m/naboer



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
Tlf: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 850 000
Andel fellesgjeld	kr	123 703
Pris ink fellesgjeld	kr	7 973 703
Omkostninger	kr	200 433
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	8 174 136
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 495

BRA Total/BRA-i	140/125 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Festet
Byggeår	1962
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Grensefaret 1F, 1341 SLEPENDEN

Registerbetegnelse
Gnr. 119, bnr. 25, snr. 38, ideell andel 1/1
i Ræverud Sameie med orgnr.: 975433609 i Bærum kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Boligen ligger i et attraktivt og rolig område på Slependen i Bærum med nærhet til naturen. Området består hovedsakelig av rekkehus og eneboliger, noe som bidrar til en hyggelig atmosfære. Slependen oppleves som svært trygt og er særdeles trivelig og barnevennlig, ideelt for familier og etablerere som søker et stabilt bomiljø.

Naturen er rett utenfor døren, med svært gode turmuligheter i skog og mark. Dette gjør Slependen til et ideelt sted for de som verdsetter friluftsliv og rekreasjon i naturskjønne omgivelser. For de aktive finnes det flere idrettsanlegg i nærheten, som Jardarkollen hoppbakke, Bjørnegård kunstgressbane, Combihallen ved Bjørnegård skole, og Lynbanen, som tilbyr muligheter for ballspill og sandvolleyball. Treningssentre som Feel24 og SATS Billingstad er også lett tilgjengelige.

For barnefamilier er det et godt utvalg av skoler i nærheten, inkludert Tanum skole og Bjørnegård skole, som begge er kjent for sin gode kvalitet. Videregående skoler som Sandvika og Nesbru er også lett tilgjengelige. Flere barnehager, som Bekkeveien barnehage, ligger i gangavstand, noe som forenkler hverdagslogistikken.

Daglige innkjøp kan gjøres på nærliggende Kiwi Slependen og Joker Billingstad. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Sandvika Storsenter, med sitt rike utvalg av forretninger, restauranter og apotek, kun en kort kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser. Fra Billingstad og Slependen stasjon, som ligger en kort spasertur unna, tar toget deg til Oslo S på ca. 20 minutter. Det er også bussholdeplass like i nærheten. For bilister er det enkel tilgang til E18, som sikrer effektive reiser til Oslo sentrum, Drammen og Gardermoen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Boligen sogner til Tanum barneskole og Bjørnegård ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 5 min gange til bussholdeplass i Juterudveien, som tar deg til Sandvika togstasjon på 10 minutter. Fra Sandvika togstasjon er et travelt knutepunkt med flere togavganger både til Oslo og Drammen. Til Oslo bruker du ca. 16 minutter fra Sandvika stasjon. I tillegg er det kun en kort

spasertur til Slependen eller Billingstad togstasjon som tar deg til Oslo s på ca. 24 minutter med lokaltog.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 125 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 140 m²
TBA: 26 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje i felles rekke

Rekkehus
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 39 m² Kjellerrom med bod brukes som bad/vaskerom, gang, kjellerstue (ikke godkjent).

1. etasje
BRA-i: 43 m² Entré, kjøkken, stue.

2. etasje
BRA-i: 43 m² Bad, gang, og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
26 m² Terrasseplatting

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Garasje
Arealerne er oppmålt på stedet.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.09.2026.

Bygning:
Rekkehusleilighet i sameie over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur/yttervegger i kjeller i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel. Det er observert lufting bak panelet. Det er observert musesperre oppunder kledningen. Ny utvendig kledning på hele bygget i 2018, utført i regi av sameiet. Etasjeskiller i trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje og 1. etasje og 2. etasje. Oppforet betongdekke på grunn. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale). Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.
Drenering av hele bygget er utført i regi av sameiet i 2014. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tak:
Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltshingel. Yttertak er tekket om i 2018 i regi av sameiet. Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert takstiger for adkomst til piper. Snøfangere er ikke montert.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Forblending med teglseteinsfliser og feieluke i kjellerstue. 1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. Montert ny peisovn i 2009.

Vinduer:
Kjeller: Ett vindu i kjellerstue i tre med enkle glass. Vinduer i kjellerstue med tolags isolerglass, produsert i 2009. To vinduer i kjellerstue fra 2009.

1. etasje: Tre vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 1985. Vindu i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2017. Vindu i stue med tolags isolerglass, produsert i 2015.
Bad: Vindu med treramme i bad i dusjsone.
Alle vinduer i 1. etasje og 2. etasje bortsett fra stuevinduer skiftet i perioden 2015 - 2020.

Dører:
Kjeller: Felles ytterdør til trapp til terreng med nabo. Ytterdøren er i metall. Ny ytterdør i kjeller i 2009.
1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017. Ytterdør i malt tre.
Innvendige dører: Profilerte innvendige dører.

Trapper/adkomst:
Rettløps trapp i tre mellom etasjeplan. Malte trinn og vanger mellom 1. etasje og kjeller. Heldekningsteppe i trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Håndløper på en side i trapp til 2. etasje.

Balkong/terrasse:
Terrasseplatting på 26 m² i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag. Levegg mot nabo i malt tre. Skilleveggen er planlagt byttet i løpet av oktober 2026. Ny terrasseplatting i 2014.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vann til baderommene i rør i rør systemer. Fordelerstokk for rør i rør anlegget er montert i bad i kjeller. Hovedstoppekran er montert i kasse ved benk over vaskemaskin. Avløpsrør internt i boligen i plast. Varmtvannsbereder på ca 200 L, produsert i 2026, montert i bad/vaskerom. Sluk i plast under badekar i bad/vaskerom i kjeller. Sluk i plast ved servant og hjelpesluk i plast i dusjsone i bad i 2. etasje.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vegger og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler. Bad/vaskerom kjeller: Elektrisk avtrekksvifte på vegg i våtsone ved dusj. Bad 2. etasje: Elektrisk avtrekksvifte på vegg og luftespalte med lufttilførsel under dør. Kjøkken: Ventilator med avtrekk over tak.

Tekniske detaljer:
Elektrisk oppvarming: Elektriske varmekabler i bad i kjeller. Elektriske varmekabler i entre i 1. etasje og i bad i 2. etasje har defekter og er koblet bort. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig. Brannvarsling: Røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Radon: Utført radonvurdering i regi av sameiet omkring 2015, der det ikke ble vurdert behov for tiltak.

Garasje:
Garasje med grusdekke. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Takkkonstruksjon i tre, tekket med takppp. garasjeport i tre. Strøm er innlagt. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn, med avsluttet tilsyn datert 17.11.2023. Sikringstavle med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger | Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i

konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

- Takkonstruksjon | Ved innredning av 2. etasje med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloft hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. Årsaken til denne vurderingen er at det kan være byggefeil, om det ikke er lufting mellom undertaket og innvendig isolering/kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

- Utstyr på yttertaket | Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.

- Vinduer i stue | Ett vindu i stue har begynnede råte i et hjørne. Vinduene i stuen er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Vinduet i stue er ikke lenger tett mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råten spres seg i et større område. Tiltak for å stoppe fuktpåkjenning og overfaltebehandling må utføres.

- Vindu bad | Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Årsaken til avviket er at badet eller bygget er prosjektert på en måte som medfører at vinduet nå er i dusjens våtsone. Dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

- Gulv på grunn | Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

- Rom under terreng | Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

- Piper | Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

- Innvendige trapper | Noe knirk i trapp. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Trappen fungerer med dette avviket.

- Elektrisk oppvarming | Vurdering er foretatt på bakgrunn av alder og forventet funksjonstid. Varmekabler i bad i 2. etasje og i entre i 1. etasje er ikke vurdert på grunn av frakobling. Varmekabler i bad i kjeller fungerer, men det vil være naturlig å fornye disse ved rehabilitering av baderommet.

- Dokumentasjon våtrom bad/vaskerom kjeller | Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet. Det gjøres oppmerksom på at badet er utført i 2006, som er før kravet til dokumentasjon kom i 2010. Det er derfor normalt at bad fra denne tiden ikke har dokumentasjon.

- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger bad/vaskerom kjeller | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Gulv i våtrom bad/vaskerom kjeller | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Sluket var vanskelig tilgjengelig for inspeksjon under befaringen, da det er under badekaret. Badekar er montert over sluket. Det er krav om at sluket skal være tilgjengelig for inspeksjon og jevnlig rens. Som følge av mangelfull tilgang til sluket, vil det ikke bli renset tilstrekkelig. Dette kan føre til at vann blir stående i sluket, noe som gir økt fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for fuktskader.

- Vegger i våtrom bad/vaskerom kjeller | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

- Sanitærutstyr bad/vaskerom kjeller | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Årsaken er feil utførelse under bygging av badet. Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

- Ventilasjon våtrom bad/vaskerom kjeller | Det er ikke tilluft i rommet, og rommets utforming tilsier en form for lufting i avdelingen med vaskemaskin. Forholdet kan over tid medføre fuktskader på innredning og konstruksjonen.

- Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger bad 2. etasje | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Gulv i våtrom bad 2. etasje | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet. Ingen øvrig årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

- Vegger i våtrom bad 2. etasje | Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet

levetid. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

- Sanitærutstyr bad 2. etasje | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Årsaken er feil utførelse under bygging av badet. Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

- Skadedyr | Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er observert enkelte individer høst / vinter 2025. Etter utsetting av feller en periode er det ikk observert flere i følge opplysning fra eier. Rom med våtsoner bør holdes under oppsikt for slike tilfeller.

- Lovlighet | Kjeller: Godkjente plantegninger fra byggeår er mottatt fra kommunen. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Rommene i kjelleren er ikke dokumentert godkjent som oppholdsrom. Dersom rommene skal være godkjent til oppholdsrom, må det foreligge godkjente tegninger / søknad til Plan- og bygningsetaten.

- Brannskille | Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag. Det er ikke dokumentert at det er etablert brannskille i henhold til dagens standard.

TGIU:

- Grunnforhold | Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

- Fundamenter | Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Seksjonen disponerer en plass i felles garasjerekke.

Utendørs lading av el-bil er etablert i sameiet.

Garasjeanlegget ekisterer som et tingsrettslig sameie mellom garasjeeierne og er oppført på

sameiets tomt. Eiendomsrett til garasjeplass/andel i garasjesameiet er ikke tinglyst i sameiet. Ved salg av seksjon som har en/flere garasjer anbefales å ta kontakt med styret i sameiet. De gamle garasjevedtektene er fra tiden selskapet var borettslag. Forsikring av garasjeanlegget betales av de sameiere som har garasje. Alle seksjoner som har garasje får tillegg på felleskostnadene i forbindelse med hovedforfall forsikringspremie hvert år. Forsikring for 2025 er betalt på faktura for felleskostnader som forfalt 1. mars 2025.

Standard
Enderekkehus over tre plan, oppført i 1962 i et veletablert og barnevennlig bomiljø. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet ny taktekking med isolasjon/lufting, ny kledning med isolasjon i 2018, ny drenering i 2014, samt bytte av de fleste vinduer i perioden 2015–2020. Planløsningen er fordelt over tre plan med entré, kjøkken og stue med utgang til terrasse i 1. etasje, fire soverom og bad i 2. etasje, samt kjellerstue og bad/vaskerom i kjelleren.

1.etasje:
Entré:
Entré med flislagt gulv og vegger med grønnmalt trepanel. Det er plass for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god benk- og skapplass, samt mulighet for trivelig spiseplass. Hvit, profilert innredning fra IKEA med skuffer og takhøye skap, samt benkeplate av laminat. Hvite fliser på veggen over benkeplaten. Plass for hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap

Stue:
Lys og trivelig stue med plass for stor sofagruppe, tv-møbler og spisegruppe. Se store vindusflatene slipper inn godt med dagslys. Stuen er malt i lyse, duse farger som passer de fleste interiører. Dekorativ peisovn med glassdør fra 2009 varmer godt på kalde dager.

Terrasse:
Fra stuen er det utgang til terrasseplatting på 26 m². Plattingen i trekonstruksjon ble etablert i 2014 og danner en direkte forlengelse av stuen. Uteplassen har montert levegg i malt tre mot naboen og det er plantert hekk, hvilket bidrar til at uteplassen føles usjenert. (Skillevegg mellom husene byttes ila oktober). Det er god plass til loungegruppe, spisegruppe og grill. Her kan du nyte morgenkaffen i fred og ro.

2.etasje:
Soverom:
Boligen inneholder 4 soverom. Samtlige soverom har trestavs parkett på gulvet. Vinduene i etasjen ble skiftet i perioden 2015–2020.

Bad 2. etasje:
Moderne, flislagt bad som ble pusset opp i 2011 og har flislagte overflater på gulv og vegger samt sparklet og malt platehimling. Rommet er innredet med dusjnisje med dusj på gulvet og dusjvegg med fast felt og dør i herdet glass, vegghengt wc, samt servant i helstøpt plate i hvite skuffeseksjon med glatte fronter i høyglanset utførelse. Over servanten er det montert speilskap. Rommet ventileres via elektrisk avtrekksvifte på vegg og luftespalte under døren. De elektriske varmekabler i gulvet er frakoblet.
Det foreligger dokumentasjon på rehabiliteringen av badet Fall i dusjsone er målt til 9 mm, og fall på øvrig del av gulv mot sluk ved servant er 6 mm. Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet.

Kjeller:

Kjelleren er godkjent som kjellerrom med bod. Etasjen brukes i dag som kjellerstue, og bad. Denne endringen er ikke omsøkt. For å godkjenne/omsøke bruken av rommene i kjellerarealet må det sendes inn en bruksendring for rommene til kommunen. Det er satt inn større vinduer i kjellerstue.

Kjellerstue:
Kjellerstuen i underetasjen har gulvbord på oppforet betongdekke og panelte vegger. Pipen er forblendet med teglsteinsfliser og har feieluke. Rommet har et trevindu med enkle glass, samt to vinduer med tolags isolerglass fra 2009. Det er montert ytterdør fra 2009 med felles utgangsdør i metall til trapp opp til terreng.

Bad/vaskerom kjeller:
Kombinert bad og vaskerom i kjelleretasjen har flislagte overflater på gulv og vegger, sparklet og malt platehimling, og elektriske varmekabler i gulvet. Bad/vaskerom ble renovert i 2006. Rommet er utstyrt med dusj i badekar, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant i helstøpt plate med benkeskap med glatte fronter, samt speil og belysning. Egen vaskemaskinnisje har opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate, samt over- og underskap med glatte fronter. I rommet er det også plassert en varmtvannsbereder på 200 liter fra 2026. Nye spotter ble montert i 2025 og ny innredning ble satt inn i 2026. Bad/vaskerom har ikke dokumentasjon da rommet er pusset opp før dokumentasjonskravet kom i 2010, dvs. at det ikke ble utstedt dokumentasjon for bad på dette tidspunktet.

Overflater består av:
Gulv: Gulvbord i kjellerstue. Laminat på kjøkken. Fliser i entré og på baderommene. Trestavs parkett i stue og 2. etasje.
Vegger: Panel og malt panel i oppholdsrom. Flislagte overflater på begge bad.
Himling: Malt panel i stue og oppholdsrom med målt himlingshøyde på 2,35 m i stuen. Sparklet og malte plater på begge baderom.

Lagring:
Garderobeskap er montert i tre av soverommene i 2. etasje (2009). Bad/vaskerom i kjeller er utstyrt med skapinnredning bestående av benkeskap og overskap. Seksjonen disponerer en garasjeplass på 15 m² i felles garasjerekke med plass for en liten bil, oppført med betongdekke, bindingsverksvegger med malt tømmermannskledning, tretak tekket med takpapp, treport og innlagt strøm.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Rekkehusleiligheten går over tre etasjeplan og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad og fire soverom.
Kjeller: Gang, bad/vaskerom og kjellerstue(ikke omsøkt, men satt inn store vinduer i kjellerstue)

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en terrasseplatting på 26 m² med levegg mot nabo. Seksjonen disponerer også en plass på 15 m² i felles garasjerekke.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1962

Moderniseringer og påkostninger
2009 Montert ny peisovn. Montert nye garderobeskap i flere av soverommene i 2. etasje
2009 Ny ytterdør og nytt vindu i kjellerstue.
2011 Pusset opp bad i 2. etasje
2014 Ny drenering rundt hele bygget i regi av sameiet. Ny terrasseplatting.
2015 Alle vinduer i 1. etasje og 2. etasje bortsett fra stuevinduer skiftet i perioden 2015 - 2020.
2018 Ny taktekking og utvendig kledning på hele bygget, utført i regi av sameiet.
2023 Utført el-tilsyn. Avvik er utbedret.
2025 Nye spotter i bad i kjeller.
2026 Ny innredning i bad i kjeller.
2026: Ny varmtvannsbereder. Fast tilkobling.

Tomteforhold
Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 51889 m²

Beskrivelse av tomten
Felles festet tomt for sameiet på 51 889,3 m². Terrenget rundt bebyggelsen består av gressplen og asfaltert adkomst.

Hver seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett over haveareal etter godkjent fordeling, med en grense på inntil 10 meter fra stuesiden og for endeleilighetene i tillegg 5 meter ut fra gavlveggen.
Stor hage som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det gjøres oppmerksom på at eplene på bildene inne og ute er fra egen hage.

De øvrige arealene er sameiets fellesarealer og omfatter grøntarealer, lekeplasser, ballplass/skøytebane og aktivitetsområde ved Rugdefaret. Trær på fellesarealene kan ikke beskjæres eller felles uten styrets tillatelse. Fellestomtens grenser har varierende nøyaktighet. De sørlige og sørøstlige delene er nøyaktig oppmålt i terrenget, mens grensene mot nord, øst og vest er digitalisert fra eldre kartgrunnlag med lavere nøyaktighet. Det tas forbehold om at arealet kan avvike fra det oppgitte.

Sameiet fester tomten av Berit Lunde/Wenche I. Karlshaugen i 99 år fra 01.07.1959. Festeavgiften

for 2026 er på kr. 586 411 og betjenes gjennom felleskostnadene.. Denne reguleres hvert 10. år neste gang sommer 2031. Etter festekontrakten kan grunneieren kreve at festeren overtar inntil 2 mål. Takstgrunnlaget skal være festegrunnens verdi pr m² etter strøkets daværende verdi for tilsvarende areal.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 7 850 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 123 703,-
Omkostninger	Kr 200 433,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 8 174 136,-

Kjøpsomkostninger

Kr 7 850 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 196 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 200 433 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 212 933 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 5 495,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, festeavgift, bygningsforsikring, tv/bredbånd, garasje, nedbetaling av fellesgjeld, div. drift og vedlikehold.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 123 703
Andel fellesgjeld pr. dato: 11.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207607274
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 11.09.2026: kr 14 844 650,-
Andel av saldo: kr 123 703,41

Innfrielsesdato: 30.06.2037
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,79 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Sameiet har tinglyst panterett for kr 10 000,- i hver seksjon med prioritet etter 90 % av lånetakst til sikkerhet for fellesutgifter, i tillegg til lovbestemt panterett etter eierseksjonsloven § 25.

Andel Fellesformue
Kr 35 603 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 982 775 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 7 931 099 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
80287015

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg 6-mannsbolig den 02.03.1965. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 2002 for omgjøring av baldakinen ved inngangspartiene.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 06.09.1961. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.
Kjelleren er i tegningene vist som uinnredet kjeller og matbod med egen inngang(tilleggsdel), men er i dag innredet med kjellerstue, bad/vaskerom og gang (rom for varig opphold/våtrom – hoveddel). For godkjenning til varig oppholdsrom av kjellerstue, bad/vaskerom og gang må det sendes inn bruksendring for kjelleretasjen. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

De godkjente byggetegningene fra 06.09.1961 viser ingen vinduer på sideveggen/langveggen, men det er tegnet inn ved tegningene sendt inn i 2002. I 2.etasje var det 3 soverom i de godkjente byggetegningene. Ved det ekstra vinduet på endeveggen er det kunne blitt etablert et fjerde soverom i enderekken. Da det ikke er gjort endringer fra tilleggsdel til hoveddel anses endringen som normalt ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan Ræverud (plan-ID 1953220), vedtatt 01.08.1956. Av eiendommens areal er 44 528 m² regulert til konsentrert småhusbebyggelse og 6 731 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Granåsen/Vågebytoppen (plan-ID 1975001), vedtatt 15.09.1980. Et delareal på 628 m² er regulert til park innenfor felt F1.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2042 (plan-ID 202101), vedtatt 04.07.2025. I kommuneplanen er 51 261 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 628 m² er avsatt til turdrag (nåværende).

Eiendommen berøres av hensynssone H190: Andre sikringssoner. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er utført radonvurdering i regi av sameiet omkring 2015.
Det ble ikke vurdert behov for tiltak den gangen. Dokumentasjon foreligger ikke hos eier.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:

1962/685-1/100 16.02.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25
Erklæring avgitt overfor Bærum kommune hvor eier/fester vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen, og forplikter seg og fremtidige eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for utførelse av vann- og kloakkarbeider. Kommunen har rett til når som helst å kreve anlegget forskriftsmessig utført dersom det oppstår sanitære ulemper. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum ingeniørvesen.

1962/1273-2/100 29.03.1962 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1962/2658-1/100 02.07.1962 ** DIVERSE PÅTEGNING

1962/1273-3/100 29.03.1962 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1962/2658-1/100 02.07.1962 ** DIVERSE PÅTEGNING

1962/2510-1/100 22.06.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
ang kjeller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25

Erklæring vedrørende tomt nr. 20 og 21 om at hobbyrom i kjeller kun leilighetsvis vil bli brukt som birom. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum Bygningsråd.

1964/7548-1/100 22.12.1964 ERKLÆRING/AVTALE
ang kjellerstue
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25
Erklæring vedrørende innredning av kjellerstue i leilighet i Grensefaret 13 B, hvor det erklæres som bindende for eier og senere brukere at kjellerstuen bare leilighetsvis skal brukes som birom. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum Bygningsråd.

1966/881-1/100 12.02.1966 ERKLÆRING/AVTALE
ang hobbyrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25
Erklæring vedrørende Rugdefaret 29 A (tomt nr. 14, leilighet A) om at hobbyrom i kjelleren bare leilighetsvis skal brukes som birom. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum Bygningsråd.

1967/2271-1/100 12.04.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
ang hobbyrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 25
Generell erklæring avgitt overfor Bærum bygningsvesen om at peisestuer/hobbyrom godkjent innredet i eiendommen bare skal brukes leilighetsvis som birom. Den enkelte leilighetsinnehaver som får innredet peisestue/hobbyrom må forplikte seg til å overholde betingelsene. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

1978/20087-1/100 13.11.1978 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET 90 % AV LÅNETAKST
Erklæring tinglyst i forbindelse med skjøte, hvor Ræverud Sameie er forbeholdt panterett til dekning av fellesutgifter pålydende kr 10 000,- med prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid. Det foreligger samtidig plikt til å være medlem av Ræverud Sameie.

1986/15648-1/100 29.05.1986 SKJØNN
vedr. opprustning og utvidelse av Juterudveien og
Grensefaret.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1991/11093-1/100 07.05.1991 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 44
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum vann-og
kloakkvesen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring hvor eier av gnr. 119, bnr. 25 gir eier av gnr. 119, bnr. 44 rett til å ha private vann- og

kloakkledninger liggende over gnr. 119, bnr. 25, samt rett til adkomst for reparasjon og omlegging. Eventuelle skader på det private ledningsanlegget skal utbedres av den part som forårsaker skaden. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Bærum vann- og kloakkvesen.

2015/1083481-1/200 19.11.2015 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom Ræverud Sameie og eier av tilstøtende gnr. 119, bnr. 67 om etablering og bruk av atkomstvei over gnr. 119, bnr. 25 med innkjøring fra syd-vestlig retning. Rettighetshaver og fremtidige eiere av gnr. 119, bnr. 67 er alene ansvarlige for, og dekker samtlige kostnader ved, vedlikehold og reparasjon av atkomstveien. Tillatelsen til veibruk gjelder så lenge festekontrakten for gnr. 119, bnr. 25 løper.

2015/1111820-1/200 27.11.2015 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom Ræverud Sameie og eier av tilstøtende gnr. 119, bnr. 67 om rett til å etablere og ha liggende vann-, avløps- og overvannsledninger over arealet sameiet disponerer på gnr. 119, bnr. 25. Ledningene legges i samme trasé som adkomstveien til bnr. 67. Rettighetshaver og fremtidige eiere av bnr. 67 har rett og plikt til vedlikehold og reparasjon, og dekker alle tilhørende kostnader.

2015/1111820-2/200 27.11.2015 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1962/1273-3/100 29.03.1962 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15,778
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1962/2658-1/100 02.07.1962 ** DIVERSE PÅTEGNING

1978/20087-1/100 13.11.1978 ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK 10,000
MED PRIORITET 90 % AV LÅNETAKST

2015/1083481-1/200 19.11.2015 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1111820-1/200 27.11.2015 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 119 BNR: 67
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Sameiet
Sameie
Ræverud Sameie

Om sameiet
Ræverud Sameie (org.nr. 975 433 609) er et eierseksjonssameie og en direkte fortsettelse av Ræverud Borettslag. Sameiet består av 120 boligseksjoner knyttet til eiendommen gnr. 119, bnr. 25 i Bærum kommune, seksjonert i 1978. Hver seksjon svarer til en sameiebrøk på 1/120. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet fester tomten i henhold til festekontrakt fra 1959 med 99 års varighet.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 2026 (gjennomført digitalt 23.–27. mars 2026):
• Årsrapport og årsregnskap for regnskapsåret 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
• Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 185 000,-.
• Valg av tillitsvalgte til styret, valgkomiteen, Barne- og miljøkomiteen (BAMIK) samt vedlikeholdskomiteen ble gjennomført.

Planlagte og pågående vedlikeholdsarbeider:
• Drenering av GF3 igangsettes våren 2026. Resterende vegger for fremtidig dreneringsbehov omfatter GF3 (3 vegger), RF27 (3 vegger), hele RF25, RF13 og RF15.
• Vannhåndtering ved lille RF og grusbanen.
• Ferdigstilling av nytt aktivitetsområde ved den gamle grusplassen/lekeplassen ved Rugdefaret

(oppgradering støttet med kr 250 000,- fra Sparebankstiftelsen).
• Etablering av 6 nye elbilladere i svingen før skøytebanen i 2026.

Fasiliteter og fellesarealer:
• Sameiet har felles grøntarealer, lekeplasser, ballplass/skøytebane og oppgradert aktivitetsområde ved Rugdefaret.
• 4 felles elbilladere er etablert ved styreboden, med utvidelse på 6 ladere planlagt i 2026.
• Beboerkommunikasjon og informasjon administreres via den digitale plattformen Vibbo.
• Barne- og miljøkomiteen (BAMIK) arrangerer sosiale fellesaktiviteter for beboerne, herunder skøytedisco, påskerebus, 17. maifeiring og julegrantenning.
• Sameiet leier ut tilhenger for bil med mere (gratis)

Eierbetingelser og bruksregler:
• Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eiere, med unntak for det offentlige eller selskaper kontrollert av det offentlige som har til formål å skaffe boliger (inntil 10 % av seksjonene).
• Fasadeendringer som utskifting av ytterdør, markiser samt oppsetting av nye gjerder eller hekker krever forutgående samtykke fra styret.
• Vegg- eller takmonterte parabolantenner er ikke tillatt; eventuelle antenner må plasseres på bakken.
• Private gjenstander, materialer eller kjøretøyvrak må ikke lagres på sameiets fellesområder.
• Musikkøving er begrenset til maksimalt 3 timer daglig, og ervervsmessig musikkundervisning krever styrets tillatelse. Generell nattero gjelder mellom kl. 23.00 og 07.00.

Organisasjonsnummer
975433609

Eierbrøk
1/120

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Ved salg eller utleie av boligseksjonen skal meddelelse sendes forretningsfører til registrering før innflytting eller overdragelse finner sted.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Seksjonseierne har følgende plikter i sameiet:

• Hvert hus skal ha en tillitsmann (vervet går på omgang med funksjonstid på ett år) som påser at husordensreglene overholdes og fungerer som kontaktperson.
• Beboerne skal selv opparbeide og vedlikeholde tildelt haveareal (primært plen). Dersom det ikke holdes i forsvarlig stand, kan styret overta vedlikeholdet for seksjonseierens regning.
• Beboerne i de respektive hus plikter å holde atkomstveier og gangveier ryddet for snø og i tilfredsstillende stand.
• Garasjeeiere plikter selv på egen bekostning å vedlikeholde garasjene og kjørbare arealer, samt besørge snørydding foran garasjene.
• For å forhindre frostskader skal kjellervindu holdes lukket i vinterhalvåret, og stoppekran i kjeller for utvendige vannpunkter må stenges og tappes hver høst før frosten inntreffer.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes ved henvendelse. For regnskapsåret 2025 hadde sameiet et årsresultat på kr 1 315 506,- (mot kr 889 411,- i 2024), som ble overført til reduksjon av udekket tap. For 2026 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 7 913 000,-, driftskostnader på kr 6 538 000,- og et årsresultat på kr 392 000,-. Per 31.12.2025 utgjorde sameiets omløpsmidler kr 5 584 645,- (herunder kr 2 049 073,- på driftskonto og kr 2 092 131,- på sparekonto) mot en kortsiktig gjeld på kr 1 321 381,-. Bokført egenkapital per 31.12.2025 var kr -11 194 758,-, hvilket skyldes at bygningsmassen i eierseksjonssameiet ikke balanseføres mens lån til rehabilitering føres som gjeld. Sameiet har god kontantbeholdning, positiv drift og betaler ned gjelden.

Sameiet fester tomten med en årlig festeavgift på kr 586 411,- for 2024. Festeavgiften reguleres hvert 10. år, neste gang sommeren 2031.

Styret informerer per 02.10.2026:
Styret kan ikke utelukke økning, men har ingen plan som tilsier det.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Peisovn i stue. Elektriske varmekabler på bad i kjeller og panelovner for øvrig. Varmekabler i entré og på bad i 2. etasje har defekter og er koblet bort.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd oransje F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Ved utleie av boligseksjonen skal meddelelse sendes forretningsfører til registrering før innflytting finner sted. Utleier plikter å gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter og husordensregler.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Håkon Jergel Eide-Fredriksen
hef@tyder.no
948 04 000

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Stegra Entreprenær AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad oppe i 2.etg. Alt ble byttet. I ettertid (2023) ble det oppdaget feil med varmekabler. Varmekabler i gulv er koblet av.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt er byttet av fagfolk.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Utført av Sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og yttervegger på hele rekken i 2018. Utbedring av tak med tanke på lufting utført i 2023.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Utført av Sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og verandadør. Alle vinduer bortsett fra de store vinduene i Stue er byttet. Utført i 2015, 2018 og 2020

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Mats Hedstrøm
Beskrivelse av arbeidet: Utskjæring av plass til 2 kjeller vinduer. Montering av 2 vinduer i endevegg kjeller

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Morten Onsvåg
Beskrivelse av arbeidet: Bytte og utvidelse av platting, trapp til verandadør.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Maxbo, Oddvin Søgnesand Tømrerfirma
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Romsdal AS
Beskrivelse av arbeidet: Vi tror drenering ble utført i 2014. Sameiet har utført drenering av alle boliger. Dette ble utført av innleid ansvarlig firma.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Hele boligen.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i

boligen?
Ja.
Vi har sett enkelte tilfeller av skjeggkre eller sølvkre på badene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vi satte ut felle for skjeggkre /sølvkre.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Innleid av Sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle avløpsrør utført i regi av Sameiet ved bruk av ansvarlig firma.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Henriksen Peisforum
Beskrivelse av arbeidet: Stor fastmontert peis ble fjernet. Det ble boret nytt hull og montert ny stående peis.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Ørnulf Wiig Instalasjon
Beskrivelse av arbeidet: Utført diverse arbeid etter El-tilsyn. Varmekabler på bad oppe ble blindet. Skifte av flere jordingstikkontakter og ledninger.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ørnulf Wiig Installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av spotter i tak på bad i kjeller. Bytte av termostat på bad i kjeller. Bytte av stikkontakter og ledning i kjellerstue.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Kjeller er innredet av en av de tidligere eierne. Usikkert når dette har blitt utført.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja.
Rekkehuset har felles yttervegger og tak. Hver boenhet har egen inngang. Boenhetene er skilt med bærende brannvegger.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.
Radonmåling er utført ca 2015.
Det var ingen behov for radon reduserende tiltak.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tidligere eier utført da tidens tilstandsrapport før boligen ble lagt ut for salg i 2008.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Normal trafikk støy fra vei.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Gammel garasje i rekke fra 1960 tallet, ca 250 meter fra boligen. Garasje rekken har jordgulv og original garasjedør. Samlet strømutgift for lys i garasjen som deles på alle eierne en gang i året.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Utført i regi av Sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Lekeplasser og fotballplass er utbedret de siste årene.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Utført i regi av Sameiet
Beskrivelse av arbeidet: Etablering av beholdere og skur til avfall.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja.
Sol skjerming til vinduer er gammel og slitt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Katrine Nordgård

Roy Martin Wiik Fransplass

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 15.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 13.12.2025
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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."

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon i %: 0,8%
Provisjon av salgssum inkl. andel fellesgjeld: 64 000 kr
Markedspakke inkl. sosiale medier: 22 900 kr
Tilrettelegging: 19 900 kr
Visning/overtakelse pr stk.: 3 000 kr
Oppgjørsgebyr inkl. betalingsutsettelse: 9 900 kr
Registersøk/screening: 1 950 kr
Oppslag grunnbok: 612 kr
Tinglysning pant: 545 kr
Kommunal info, fra: 4 500 kr
Servitutter pr stk: 260 kr
Eierskiftegebyr, ca: 6 570 kr
Foto, Fra: 4 900 kr
Opplysninger fra forretningsfører, ca: 4 700 kr
Boligselgerforsikring premie 1: 34 400 kr
Tilstandsrapport fra takstmann ca.: 20 000 kr
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 21 475
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 143 737, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler
sara.gasper@em1ostlandet.no
Tlf: 970 82 593

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

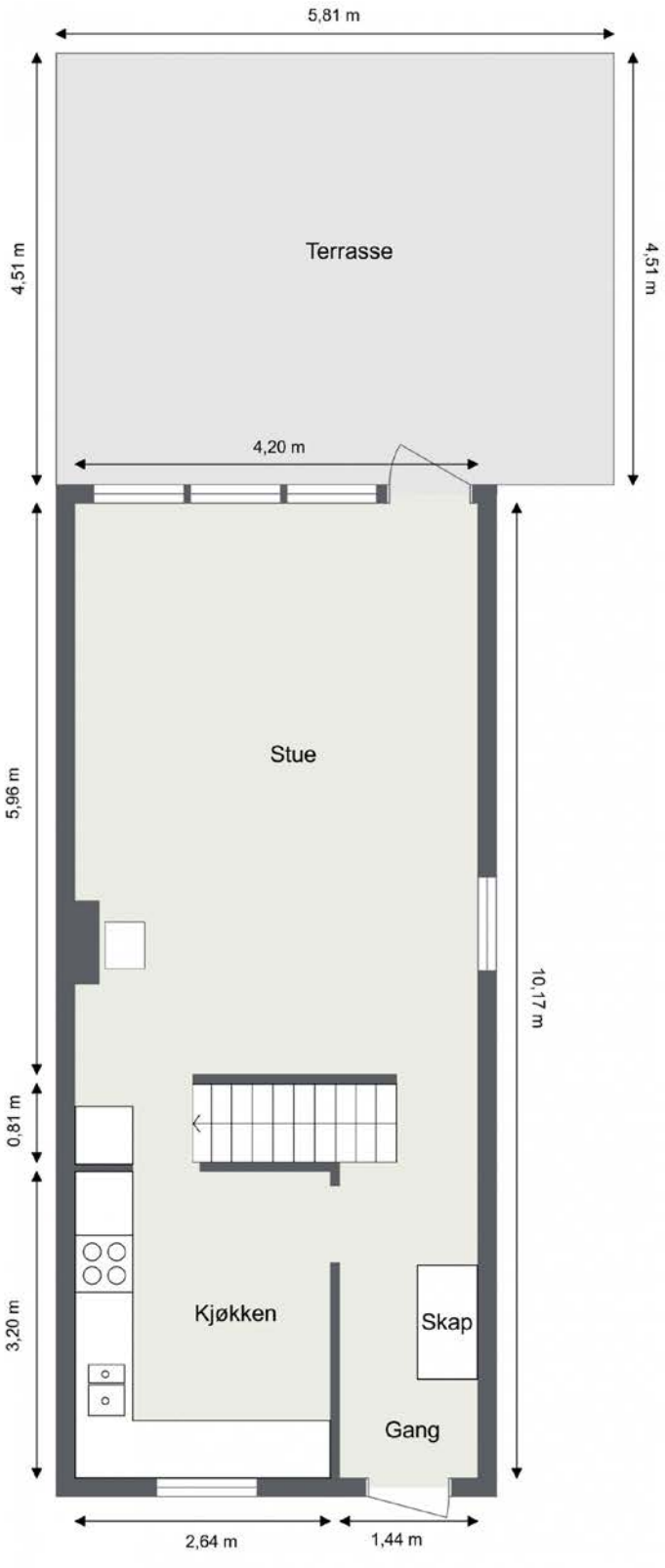
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Tyder


5,81 m
Terrasse
4,51 m
4,51 m
4,20 m
Stue
5,96 m
10,17 m
0,81 m
Kjøkken
Skap
3,20 m
Gang
2,64 m
1,44 m




















BENT STIANSEN

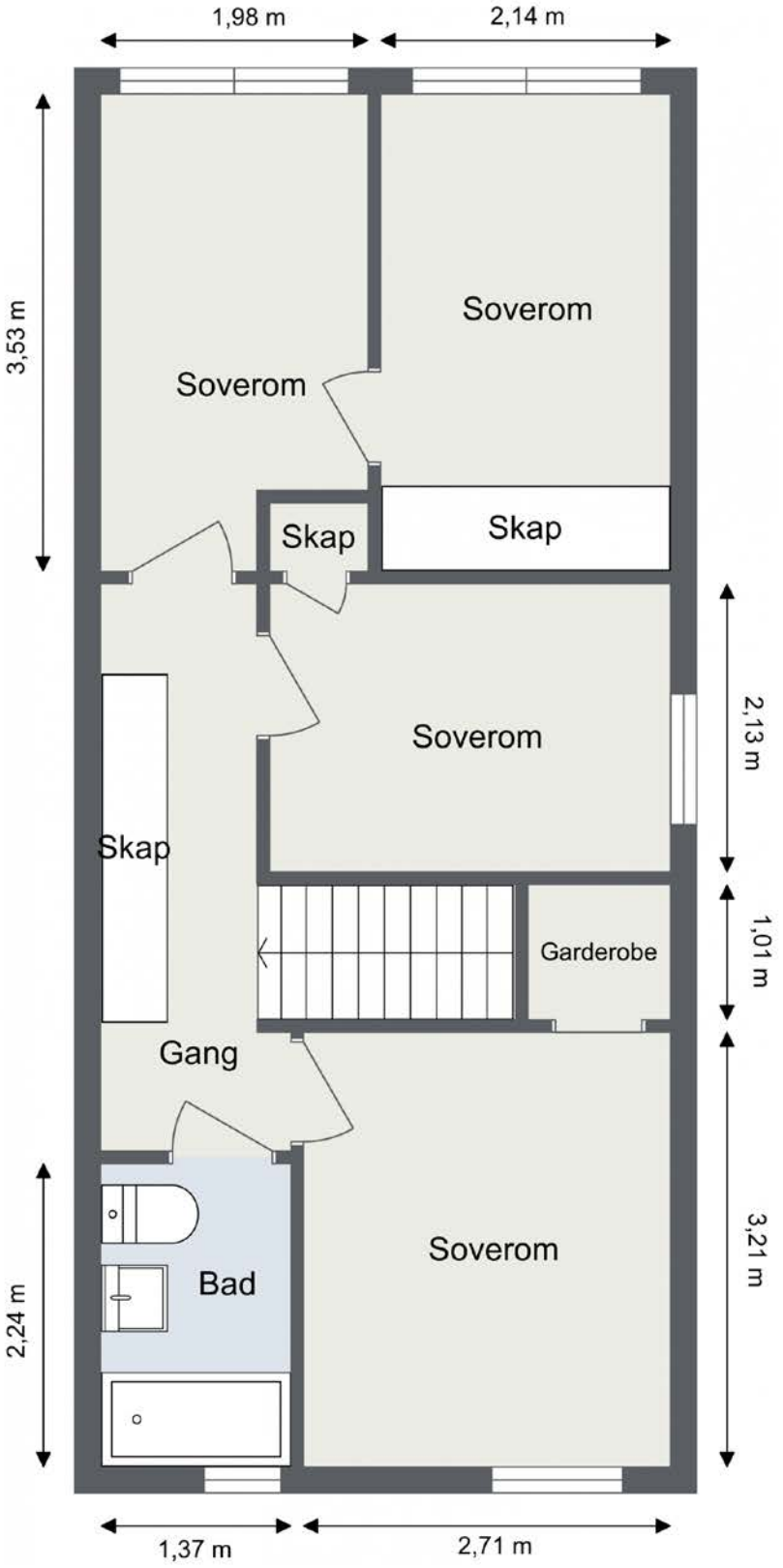








Tyder


1,98 m
2,14 m
3,53 m
Soverom
Soverom
Skap
Skap
Soverom
2,13 m
Skap
Garderobe
1,01 m
Gang
Soverom
3,21 m
Bad
2,24 m
1,37 m
2,71 m














MONACO
2 AVRIL 1934







Tyder


3,96 m
4,48 m
1,31 m
0,78 m
6,70 m
Kjellerstue
Bod
Bad/
Vaskerom
2,99 m
1,33 m
Fellesgang
1,28 m
1,80 m
2,01 m










AEG


AEG









Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

GRENSEFARET 1F

Nabolaget Slependen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Rugdefaret Linje 202	**1 min** 0.1 km
Slependen stasjon Linje L1	**10 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 19.6 km
Oslo Gardermoen	**54 min**

SKOLER

Tanum skole (1-7 kl.) 363 elever, 25 klasser	**16 min** 1.2 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	**17 min** 1.5 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	**12 min** 1.1 km
Nesbru videregående skole 715 elever, 37 klasser	**6 min** 2.6 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**6 min** 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

BK - Nedre Åsvei 35	**12 min**
Slependveien 48 AS	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

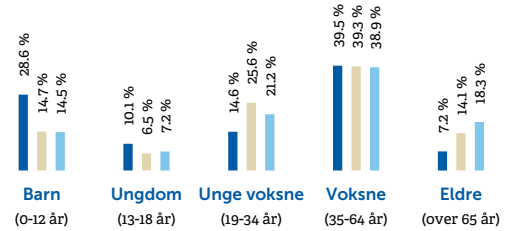
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-5 år) 32 barn	**10 min** 0.7 km
Ås barnehage Avd Vågebytoppen (1-5 ... 45 barn	**9 min** 0.7 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 30 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slependen PostNord	**11 min** 1 km
Joker Billingstad PostNord, søndagsåpent	**14 min** 1.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Jardarkollen ballplass Ballspill	**6 min** 0.4 km
Combihallen Aktivitetshall	**12 min** 1 km
SATS Billingstad	**18 min**
Feel24 Billingstad	**20 min**

BOLIGMASSE



- 6% enebolig
- 88% rekkehus
- 5% annet

VARER/TJENESTER

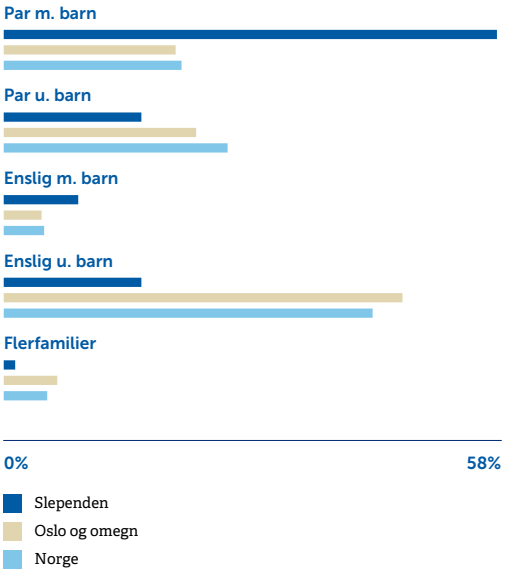
Sandvika Storsenter	**6 min**
Vitusapotek Slependen	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 34% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 10% 16-18 år

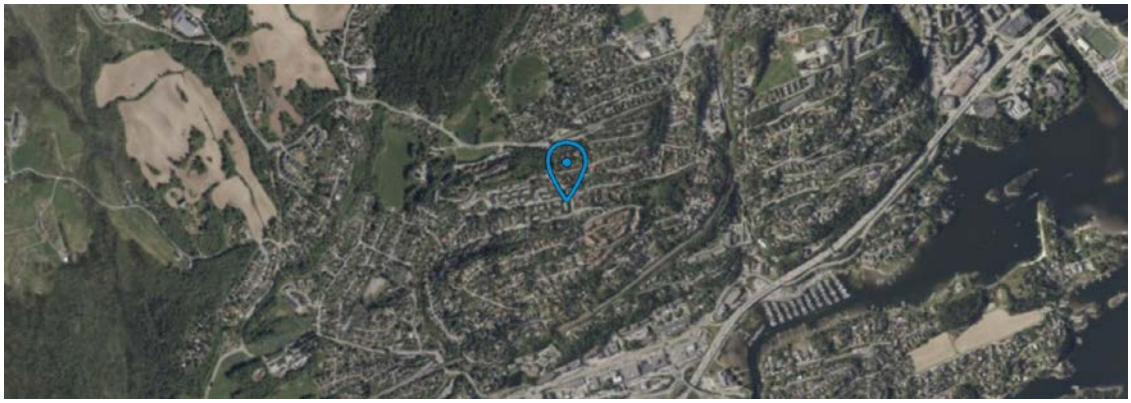
FAMILIESAMMENSETNING

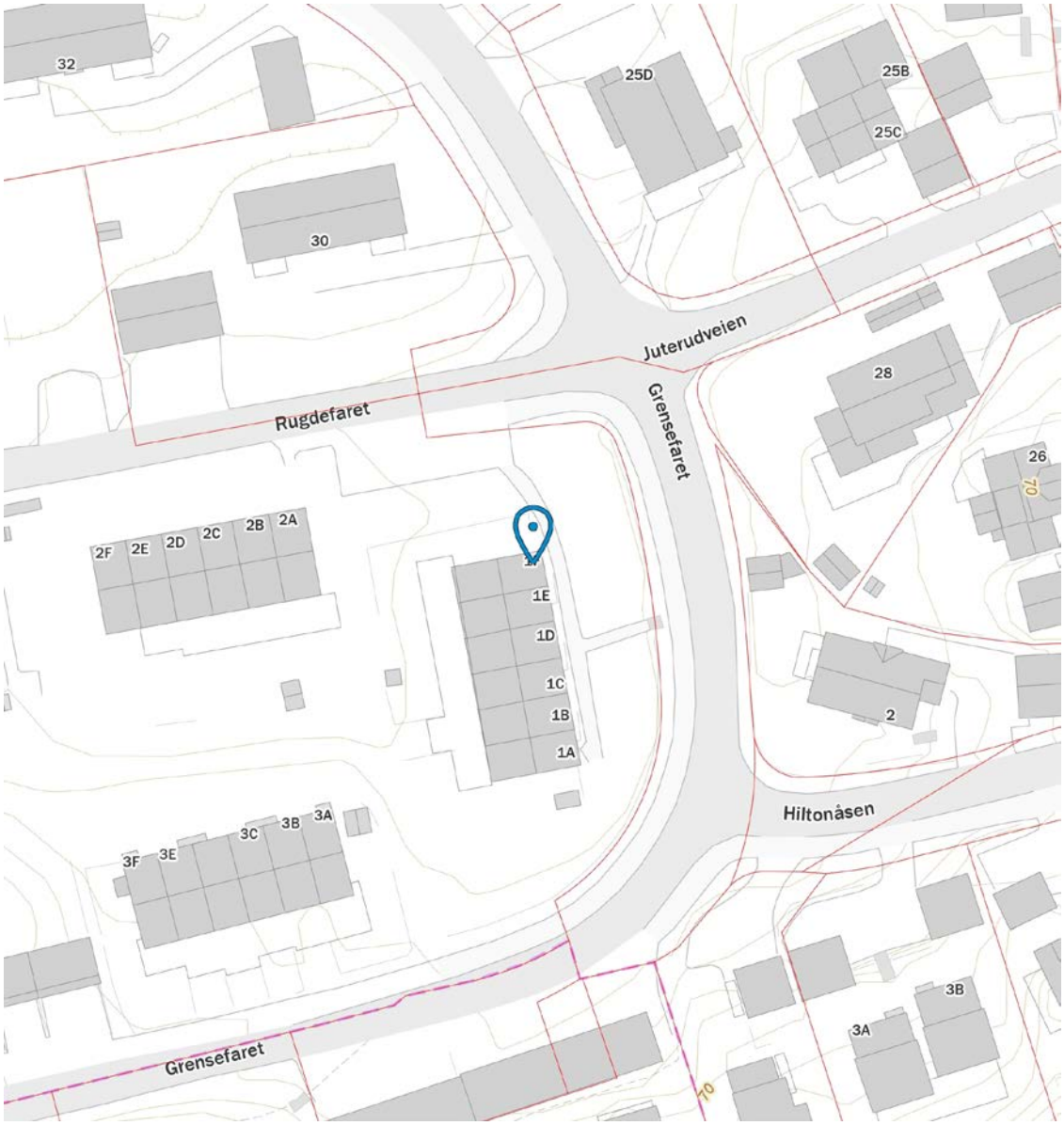


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tyder



Tilstandsrapport

Grensefaret 1F, 1341 Slependen

Befaringsdato:	Onsdag 2. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 8. oktober 2026
Referanse:	14167

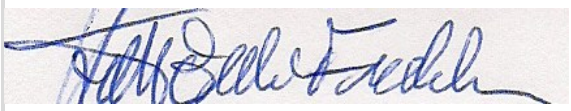
Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo


Håkon Eide-Fredriksen

Oppsummering avvik

Rekkehus

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.	Side 14
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Ved innredning av 2. etasje med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloft hvor det kan være m...	Side 15
Utstyr på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.	Side 16
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Ett vindu i stue har begynnede råte i et hjørne. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).	Side 18
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet in...	Side 19
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	Side 20
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	Side 21
Innvendige trapper Innvendige hovedkonstruksjoner	Noe knirk i trapp. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 21
Elektrisk oppvarming Tekniske anlegg	Vurdering er foretatt på bakgrunn av alder og forventet funksjonstid. Varmekabler i bad i 2. etasje og i entre i 1. etasje er ikke vurdert på grunn av frakobling.	Side 22
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 24

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje...	Side 25
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Sluket var vanskelig tilgjengelig for inspeksjon under bef...	Side 25
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 26
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 26
Ventilasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke tilluft i rommet, og rommets utforming tilsier en form for lufting i avdelingen med vaskemaskin.	Side 27
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)		Side 27
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.	Side 27
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til...	Side 28
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 28
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 29
Skadedyr Bygningsdeler generelt		Side 31

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2009	Montert ny peisovn. Montert nye garderobeskap i alle soverom i 2. etasje
2009	Ny ytterdør og nytt vindu i kjellerstue.
2011	Pusset opp bad i 2. etasje
2014	Ny drenering rundt hele bygget i regi av sameiet. Ny terrasseplatting.
2015	Alle vinduer i 1. etasje og 2. etasje bortsett fra stuevinduer skiftet i perioden 2015 - 2020.
2018	Ny taktekking og utvendig kledning på hele bygget, utført i regi av sameiet.
2023	Utført el-tilsyn. Avvik er utbedret.
2025	Nye spotter i bad i kjeller.
2026	Ny innredning i bad i kjeller.

Konklusjon

Rekkehusleilighet i sameie over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Biloppstillingsplass på sameiets eiendom og ved gateparkering.
Seksjonen disponerer en plass i felles garasjerekke med plass for liten bil.

Standard
Boligen er velholdt med normalt god standard.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av Katrine Nordgård og Roy Martin Wiik Fransplass å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i
denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		15			
Sum	**0**	**15**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje i felles rekke	

Kommentar til arealer:
Arealerne er oppmålt på stedet.

Arealer - Rekkehus

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	39				
1. etasje	43			26	
2. etasje	43				
Sum	**125**	**0**	**0**	**26**	**0**
Sum BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, Gang, Kjellerstue		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Gang, 4. Soverom, Bad		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Roy Martin Wiik Fransplass
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Tilstede:	Håkon Eide-Fredriksen Roy Martin Wiik Fransplass

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 119 Bnr: 25 Snr: 38
Tomteareal:	51889 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Katrine Nordgård og Roy Martin Wiik Fransplass
Eierform:	Eiet

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

Beskrivelse:	Garasje med grusdekke. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Takkkonstruksjon i tre, tekket med takppp. garasjeport i tre. Strøm er innlagt.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rekkehus

Utvendige bygningsdeler — Rekkehus

Grunnforhold

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse: Drenering av hele bygget er utført i regi av sameiet i 2014.
Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av gressplen og asfaltert adkomst.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur/yttervegger i kjeller i støpt betong.

Yttervegger TG 2

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 1

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel. Det er observert lufting bak panelet.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Utvendig kledning - *musesperre* TG 1

Beskrivelse: Det er observert musesperre oppunder kledningen

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Vurdering:	Ved innredning av 2. etasje med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloft hvor det kan være mulig å se oppbyggingen.
Årsak:	Årsaken til denne vurderingen er at det kan være byggefeil, om det ikke er lufting mellom undertaket og innvendig isolering/kledning.
Konsekvens:	Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, men kun i gesimser

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltshingel.
Vurdering:	Yttertak er tekket om i 2018 i regi av sameiet.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Hvilket år er taket tekket om?
2018 Årstall

Er taket tekket om?
Ja

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Det er montert takstiger for adkomst til piper. Snøfangere er ikke montert.
Vurdering:	Det mangler snøfangere hvor det er naturlig at mennesker ferdes. Dette gjelder utearealer, veier, gårdsplass, gangarealer, samt balkonger/terrasser.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Nei, det er ikke montert

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 1

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de er ledet til dreneringsrør

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Ett vindu i kjellerstue i tre med enkle glass. 1. etasje: Tre vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 1985. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.
Vurdering:	Ett vindu i stue har begynnede råte i et hjørne. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Vinduet i stue er ikke lenger tett mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råten spres seg i et større område. Tiltak for å stoppe fuktpåkjenning og overfaltebehandling må utføres.

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Ja, i ett vindu

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i kjellerstue med tolags isolerglass, produsert i 2009. 1. etasje: Vindu i kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2017. Vindu i stue med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vindu med treramme i bad i dusjsone.
Vurdering:	Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).
Årsak:	Årsaken til avviket er at badet eller bygget er prosjektert på en måte som medfører at vinduet nå er i dusjens våtsone.
Konsekvens:	Dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Kjeller: Felles ytterdør til trapp til terreng med nabo. Ytterdøren er i metall.
1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2017. Ytterdør i malt tre.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Noen av dørene

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen. Terrassebord på bjelkelag. Levegg mot nabo i malt tre.
Vurdering:	Levegg mot nabo er planlagt skiftet i regi av sameiet høst 2026.

Antall kvadratmeter
26

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Innvendige hovedkonstruksjoner — Rekkehus

Gulv på grunn — TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Oppforet betongdekke på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue, bad og gang.
Vurdering:	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Er bygningsdelen vurdert som en risikokonstruksjon?
Ja, på grunn av oppforet gulv

Er det observert sprekker i betonggulvet
Nei

Er konstruksjonsoppbyggingen kjent?
Ja

Delevegger — TG 1

Beskrivelse:	Innvendige delevegger og bærevegger i bindingsverk.
Vurdering:	Det er ikke observert avvik på innvendige bæreveggger.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?
Ja

Hvis ja, når ble kjelleren innredet?

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg* TG 0

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende. Resultatet av målingen viste mindre enn 15 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking i rom under terreng
Ja

Er det påvist fukt ved måling i veggen?
Nei, under 15 %

Har det oppstått utfordringer i forbindelse med borringen?
Nei

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje og 1. etasje og 2. etasje.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Forblending med teglseteinsfliser og feieluke i kjellerstue.
Vurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet ved befaring.

Innvendige trapper

TG 2

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre mellom etasjeplan. Malte trinn og vanger mellom 1. etasje og kjeller. Heldekningsteppe i trinn mellom 1. etasje og 2. etasje. Håndløper på en side i trapp til 2. etasje.
Vurdering:	Noe knirk i trapp. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Konsekvens:	Trappen fungerer med dette avviket.

Tekniske anlegg — Rekkehus

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	El-tilsyn er foretatt med avsluttende rapport pr. 17.11.2023.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektriske varmekabler i bad i kjeller. Elektriske varmekabler i entre i 1. etasje og i bad i 2. etasje har defekter og er koblet bort. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.
Vurdering:	Vurdering er foretatt på bakgrunn av alder og forventet funksjonstid. Varmekabler i bad i 2. etasje og i entre i 1. etasje er ikke vurdert på grunn av frakobling.
Konsekvens:	Varmekabler i bad i kjeller fungerer, men det vil være naturlig å fornye disse ved rehabilitering av baderommet.

Elektriske anlegg - *Sikringsskap*

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn, med avsluttet tilsyn datert 17.11.2023. Sikringstavle med jordfeilautomater. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann til baderommene i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad i kjeller. Avløp fra fordelingsskap til badegulv med sluk. Hovedstoppekran er montert i kasse ved benk over vaskemaskin. Avløpsrør internt i boligen i plast.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon via friskluftsventiler på vegger og spalteventiler i vinduer.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei aldri

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Nei

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca 200 L, produsert i 2026, montert i bad/vaskerom.
Fast tilkobling for strømtilførsel.

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Produksjonsår
2026

Våtrom (bad og vaskerom) Rekkehus

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad / vaskerom kjeller

Bad / vaskerom kjeller - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.

Bad / vaskerom kjeller - *Helhetsvurdering bad*

Beskrivelse: Flislagte overflater på gulv og vegger.
Bad/vaskerom med egen innredning for vaskemaskin og lagring.

Har badet oppnådd forventet levetid?
Nei

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Bad / vaskerom kjeller - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 2
Beskrivelse:	Sluk i plast under badekar. Tilgang til sluk via luke i badekarvegg. Begrenset adkomst til selve sluket for renhold og inspeksjon.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
Konsekvens:	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad / vaskerom kjeller - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Sluket var vanskelig tilgjengelig for inspeksjon under befaringen, da det er under badekaret.
Årsak:	Badekar er montert over sluket. Det er krav om at sluket skal være tilgjengelig for inspeksjon og jevnlig rens.
Konsekvens:	Som følge av mangelfull tilgang til sluket, vil det ikke bli renset tilstrekkelig. Dette kan føre til at vann blir stående i sluket, noe som gir økt fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for fuktskader.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Nei

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Bad / vaskerom kjeller - *Vegger i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad / vaskerom kjeller - *Himlingsoverflate bad*	TG 1
Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad / vaskerom kjeller - *Sanitærutstyr bad*	TG 1
Beskrivelse:	Dusj i badekar. Servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Bad / vaskerom kjeller - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad / vaskerom kjeller - *Fast inventar bad*	TG 1
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Innredning ved vaskemaskin med benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Overskap med glatte fronter.

Bad / vaskerom kjeller - *Ventilasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på vegg i våtsone ved dusj. Ingen øvrig ventilering av rommet.
Vurdering:	Det er ikke tilluft i rommet, og rommets utforming tilsier en form for lufting i avdelingen med vaskemaskin.
Konsekvens:	Forholdet kan over tid medføre fuktskader på innredning og konstruksjonen.

Bad / vaskerom kjeller - *Hulltaking bad*

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og andre våtsoner.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad 2.etasje

Beskrivelse: Bad i 2. etasje

Bad 2.etasje - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Dokumentasjon på utførelse og bilder fra byggeprosess foreligger.

Bad 2.etasje - *Helhetsvurdering bad* TG 2

Beskrivelse: Baderom er rehabilitert i 2011 i følge eier. Dokumentasjon på utførelse foreligger.
Flislagte overflater på gulv og vegger.

Har badet oppnådd forventet levetid?
Nei

Bad 2.etasje - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast ved servant og hjelpesluk i plast i dusjsone. Synlig membran/slukmansjett klemt i klemring i hovedsluk. Avløpsrør fra servant til gulvkonstruksjon.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvens:	Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad 2.etasje - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membranmansjett, klemt i slukets klemring. Fall i dusjsone er målt til 9 mm. Fall på øvrig del av gulv mot sluk ved servant er 6 mm.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet. Ingen øvrig årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad 2.etasje - *Vegger i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad 2.etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad 2.etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusjnisje med dusj på gulvet og dusjvegg med fast felt og dør i herdet glass. Servant i helstøpt plate.

Bad 2.etasje - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

Bad 2.etasje - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad 2.etasje - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Bad 2.etasje - *Hulltaking bad*

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bygningsdeler generelt — Rekkehus

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Gulvbord i kjellerstue. 1. etasje: Laminat i kjøkken. Fliser i entre. Trestavs parkett i stue. 2.. etasje: Trestavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Panel og malt panel.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malt panel.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.35 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
Stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk over tak. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i innredning med plass for komfyr.

Vurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?

Hvilken produsent er kjøkkenet?
IKEA

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 1

Beskrivelse: Frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er observert enkelte individer høst / vinter 2025. Etter utsetting av feller en periode er det ikke observert flere i følge opplysning fra eier.
Konsekvens:	Rom med våtsoner bør holdes under oppsikt for slike tilfeller.

Andre rom — Rekkehus

Tekniske forhold på tomten — Rekkehus

A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom — Rekkehus

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Rekkehus

Lovlighet

Beskrivelse:	Kjeller: Godkjente plantegninger fra byggeår er mottatt fra kommunen. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Rommene i kjelleren er ikke dokumentert godkjent som oppholdsrom. Dersom rommene skal være godkjent til oppholdsrom, må det foreligge godkjente tegninger / søknad til Plan- og bygningsetaten.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er utført radonvurdering i regi av sameiet omkring 2015.
Det ble ikke vurdert behov for tiltak den gangen. Dokumentasjon foreligger ikke hos eier.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Det er ikke dokumentert at det er etablert brannskille i henhold til dagens standard.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn			
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	10-09-2026	Eiers egenerklæring er mottatt på epost	
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er ikke mottatt	
Forretningsfører			

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Nordgård, Katrine
01.09.2026
Signed bankID

Fransplass, Roy Martin Wiik
01.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Katrine Nordgård

Roy Martin Wiik Fransplass

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grensefaret 1F
1341 Slependen

3201-119/25/0/38

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Stegra Entreprenær AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad oppe i 2.etg. Alt ble byttet. I ettertid (2023) ble det oppdaget feil med varmekabler. Varmekabler i gulv er koblet av.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er byttet av fagfolk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Utført av Sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak og yttervegger på hele rekken i 2018. Utbedring av tak med tanke på lufting utført i 2023.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Utført av Sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og verandadør. Alle vinduer bortsett fra de store vinduene i Stue er byttet. Utført i 2015, 2018 og 2020

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Mats Hedstrøm

Beskrivelse av arbeidet: Utskjæring av plass til 2 kjeller vinduer. Montering av 2 vinduer i endevegg kjeller

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Morten Onsvåg

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte og utvidelse av platting, trapp til verandadør.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Maxbo, Oddvin Søgnesand Tømrerfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ytterdør.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Romsdal AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi tror drenering ble utført i 2014. Sameiet har utført drenering av alle boliger. Dette ble utført av innleid ansvarlig firma.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Ja**

Vi har sett enkelte tilfeller av skjeggkre eller sølvkre på badene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Vi satte ut felle for skjeggkre /sølvkre.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Innleid av Sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle avløpsrør utført i regi av Sameiet ved bruk av ansvarlig firma.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Henriksen Peisforum

   Beskrivelse av arbeidet: Stor fastmontert peis ble fjernet. Det ble boret nytt hull og montert ny stående peis.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ørnulf Wiig Instalasjon

Beskrivelse av arbeidet: Utført diverse arbeid etter El-tilsyn. Varmekabler på bad oppe ble blindet. Skifte av flere jordingstikkontakter og ledninger.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ørnulf Wiig Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av spotter i tak på bad i kjeller. Bytte av termostat på bad i kjeller. Bytte av stikkontakter og ledning i kjellerstue.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Kjeller er innredet av en av de tidligere eierne. Usikkert når dette har blitt utført.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Rekkehuset har felles yttervegger og tak. Hver boenhet har egen inngang. Boenhetene er skilt med bærende brannvegger.

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Radonmåling er utført ca 2015.
Det var ingen behov for radon reduserende tiltak.

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tidligere eier utført da tidens tilstandsrapport før boligen ble lagt ut for salg i 2008.

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Normal trafikk støy fra vei.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Gammel garasje i rekke fra 1960 tallet, ca 250 meter fra boligen. Garasje rekken har jordgulv og original garasjedør. Samlet strømutgift for lys i garasjen som deles på alle eierne en gang i året.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Utført i regi av Sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Lekeplasser og fotballplass er utbedret de siste årene.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Utført i regi av Sameiet

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av beholdere og skur til avfall.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

Sol skjerming til vinduer er gammel og slitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

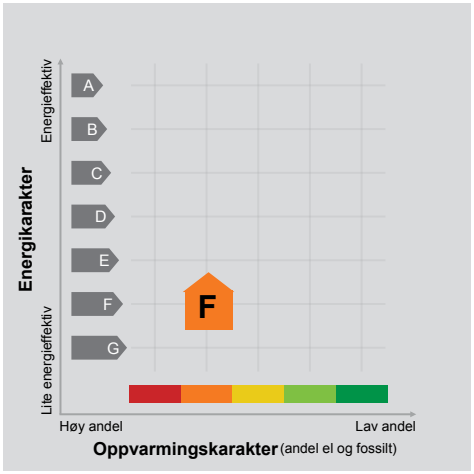
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Grensefaret 1F
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16207640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-229406
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grensefaret 1F	16207640	H0101	38	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	136 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	121 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	121 m²
Totalt BRA	121 m²
Oppvarmet luftvolum	290 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	240,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	75 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.3.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	144,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	211,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	31 394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	259,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	26 792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	259,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	31 394 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	23 225 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	8 169 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	31 394 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	75,1 %

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Asker v/Camilla Stavø
Bankveien 7, 1383 ASKER
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6010260324 . Vår ref.: 5511-1-038 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ræverud Sameie
Organisasjonsnr:	975433609
Seksjonseier:	Nordgård, Katrine
Medeier:	Fransplass, Roy Martin Wiik
Leilighetsnummer:	038
Adresse:	Grensefaret 1 F, 1341 SLEPENDEN
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	119
Bnr.	25

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80287015.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegget ekisterer som et tingsrettslig sameie mellom garasjeeierne og er oppført på sameiets tomt. Eiendomsrett til garasjeplass/andel i garasjesameiet er ikke tinglyst i sameiet. Ved salg av seksjon som har en/flere garasjer anbefales å ta kontakt med styret i sameiet. De gamle garasjevedtektene er fra tiden selskapet var borettslag. Forsikring av garasjeanlegget betales av de sameiere som har garasje. Alle seksjoner som har garasje får tillegg på felleskostnadene i forbindelse med hovedforfall forsikringspremie hvert år. Forsikring for 2025 er betalt på faktura for felleskostnader som forfalt 1. mars 2025.
Sameiet fester tomten av Berit Lunde/Wenche I. Karlshaugen i 99 år fra 01.07.1959. Festeavgiften for 2024 er på kr. 586 411,-. Denne reguleres hvert 10. år neste gang sommer 2031. Etter festekontraken kan bortfester kreve at det innløses 2 mål i året.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207607274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo	14 844 650,00
Innfrielsesdato:	30.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 495,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 495,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 391,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 059,-
Annen formue:	35 603,-
Gjeld:	177 682,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207607274
Restsaldo:	123 703,41
Kapitalkostnader:	1 346,87
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 703,41,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Sæteren Pedersen pr. e-post: kari.anne.pedersen@obos.no eller telefon: 22 86 56 90.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Olav Farnes, e-post: raverud@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5511
RÆVERUD SAMEIE

Velkommen til årsmøte i RÆVERUD SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5511

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i RÆVERUD SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Olav Farnes foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Olav Farnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anders Moe Kristiansen og Roy Christian Halvorsen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Ræverud Sameie - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Olav Farnes

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

- Rebecca Tärnström
- Silje Fyrileiv

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

- Anders Moe Kristiansen
- Joachim Kongsfjell Fekene
- Lise Brennskag

Sak 7

Valg av medlemmer til valgkomite

Roller og kandidater

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

- Erik Kløvstad
- Kjetil Ulvestrand
- Roy Fransplass

Sak 8

Valg av medlemmer til BAMIK

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

Roller og kandidater

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

- Karoline Tysdahl

Sak 9

Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

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

Roller og kandidater

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

- Andreas Nielsen

- Cato Sørensen
- Lasse Andersen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdskomiteen (VK)

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

Barne- og Miljøkomiteen (BAMIK)

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

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

Vedlikehold og utvikling:

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

Kommunikasjon og fremtidige initiativer:

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

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

RÆVERUD SAMEIE
ORG.NR. 975433609, KLIENTNR. 5511

RESULTATREGNSKAP

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

RÆVERUD SAMEIE
ORG.NR. 975433609, KLIENTNR. 5511

BALANSE

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

Bærum, 25.02.2026
Styret i Ræverud Sameie

Olav Farnes /s/ Brynjulf Flage Olsen /s/

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

Vedlegg 1 BESKYTTET Ræverud Sameie - Årsregnskap 2025.pdf

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Henger		
Tilgang 2017	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2020	99 875	
Avskrevet tidligere	-99 874	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 14

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RÆVERUD SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÆVERUD SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for RÆVERUD SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Olav Farnes foreslås som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Olav Farnes (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Farnes

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Silje Fyrileiv
Rebecca Tärnström

Varamedlem (1 år)

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

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

7. Valg av medlemmer til valgkomite

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Roy Fransplass
Erik Kløvstad
Kjetil Ulvestrand

8. Valg av medlemmer til BAMIK

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Tysdahl (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Tysdahl

9. Valg av medlemmer til vedlikeholdskomite

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

Medlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:

Lasse Andersen
Andreas Nielsen
Cato Sørensen

HUSORDENSREGLER

for

RÆVERUD SAMEIE

vedtatt på sameiemøte 1985
sist endret av styret 03.03.2016.

1. Tillitsmenn

Hvert hus skal ha en tillitsmann. Dette kan ordnes ved at vervet går på omgang innen huset, og funksjonstiden vil normalt være et år. Tillitsmennene skal påse at husordensreglene overholdes, og skal være kontaktperson for aktivitetene innen huset.

2. Fasade

Skrifte av ytterdør, markise og andre endringer av fasade krever forutgående samtykke fra styret. Styret skal etterstrebe at fasadene i sameiet er så ensartede som mulig.

3. Havearealet
Grensen for haveareal skal være 10 meter fra stuesiden hvis mulig, og for endelelighetene i tillegg 5 meter ut fra gavlveggen der dette er mulig. Denne grense regnes fra hjørnet på kjøkkensiden. De øvrige arealer er fellesarealer.

Beboerne skal selv opparbeide og vedlikeholde havearealene. Det er en forutsetning at havearealene primært benyttes til plen.

I samråd med naboer er det likevel adgang til å:
- Beplante havearealet med trær i rimelig grad,
- Etablere platting på maksimum 5 meter ut fra stuevegg,
- Føre opp tnntil to mindre tilleggsbygninger. Bod, dukkestue e.l. på maksimalt 6 kvadratmeter og vedbod e.l. på maks 3 kvadratmeter i samme farge som hovedhuset.

Etablering av nytt gjerde eller ny hekk krever forutgående samtykke fra styret. Styret skal etterstrebe at gjerder og hekker i sameiet er så ensartede som mulig.

Forøvrig bør beboere i de enkelte hus beplante og utnytte havearealene i samråd med hverandre.

Holdes ikke havearealene i forsvarlig stand kan styret bestemme at vedlikeholdet skal overtas av sameiet for seksjonseierens regning.

4. Fellesareal
Ved bruk av fellesarealene sal det utvises tilbørlig hensyn i videste forstand. Tillitsmennene skal være styret behjelpelig med å holde fellesarealene ryddig og i tilfredsstillende stand.

Trær på fellesarealene må ikke beskjæres eller fjernes uten styrets tillatelse.

5. Gangveier
Det påhviler beboerne i de respektive hus å holde atkomstvei ryddet for snø, og for øvrig i tilfredsstillende stand.

6. Søppelkasser
Ved bruk av søppelkassene er det ikke tillatt å sette ting utenfor kassene, da renovasjonsarbeiderne ikke er pliktig til å fjerne dette. Søppel skal pakkes godt inn i plastposer, og lokkene på kassene skal settes godt på.

Hvert hus får selv finne den ordning som passer best med hensyn til fordelingen / bruken av søppelkassene.

7. Tørking, lufting og banking av tøy.
Tøy som henges ut til tørk, må så vidt mulig tas inn straks det er tørt. Beboerne i de respektive hus må innbyrdes avtale bruken av tørkestativene. Lufting av sengetøy gjennom vindu må innskrenkes mest mulig. Risting av tøy og tepper må ikke foretas fra vinduene.

8. Lagring ute
Det skal ikke lagres eller hensettes private eiendeler på sameiets område, som f.eks. ved, parafinfat, materialer, bilvrak, hengere og lignende.

9. Forandring av leiligheten / kjellerstue
Kjelleren kan innredes etter egnet behov, kjellerstue og lignende i samråd med kommunale bygningsmuligheter.

10. Kjeller og fellesrom
For å hindre frysing av vannrør må kjellervindu holdes lukket i vinterhalvåret. Det må også sørges for, hver høst før frosten kommer, å stenge stoppekranen i kjelleren for de utvendige vannpunkter samt å tappe vannet.

11. Hunder og andre husdyr
Forutsetningen for å holde hund eller annet husdyr er at det ikke er til ulempe for naboene. Innenfor sameiets område skal hunder holdes i bånd hele året. Huseierne pålegges å fjerne ekskrementer fra egen hund.

Styret kan pålegge å fjerne husdyr som er til ulempe for naboer og andre berørte.

12. Musikk
Høytalere og musikkinstrumenter må ikke brukes slik at naboene generes. Musikkøving kan ikke foretas mer enn 3 timer daglig. Ervervsmessig musikkundervisning kan ikke foretas i boligene uten styrets tillatelse.

13. Stillhet
Normalt bør støy som åpenbart er til sjenanse for naboene ikke finne sted i tiden mellom kl. 23.00 – 07.00. Kan dette ved enkelte anledninger ikke unngåes bør en utvise det hensyn å varsle naboene på forhånd.

13. Parabolantenner

Det er ikke tillatt med vegg- elller takmonterte parabolantenner. Slike antenner skal settes på bakken.

VEDTEKTER
FOR
RÆVERUD SAMEIE

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

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

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet.

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

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

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

§ 1
Sameiets formål

Sameiets formål er:

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

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

§ 2
Råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

Sikkerhet for fellesutgifter

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

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

§ 4
Heftelsesform

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

§ 5
Ettersyn

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

§ 6
Mislighold

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

Sameiets organer, oppgaver og saksbehandling

§ 7
Sameiemøte

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

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

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

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

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

Med innkallingen skal følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

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

På ordinært sameiemøte skal behandles:

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

Sameiemøtet kan velge komiteer for bl.a.:

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

etter sameiemøtets nærmere beslutning.

Lederne for komiteene skal være medlem av styret.

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

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

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

Det kreves $^{2}/_{3}$-dels flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiemøte

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

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

§ 9
Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 11
Lovens anvendelse

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

* * *

GARASJEVEDTEKTER
FOR
RÆVERUD BORETTSLAG

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

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

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

§ 9

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

§ 10

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

* * *

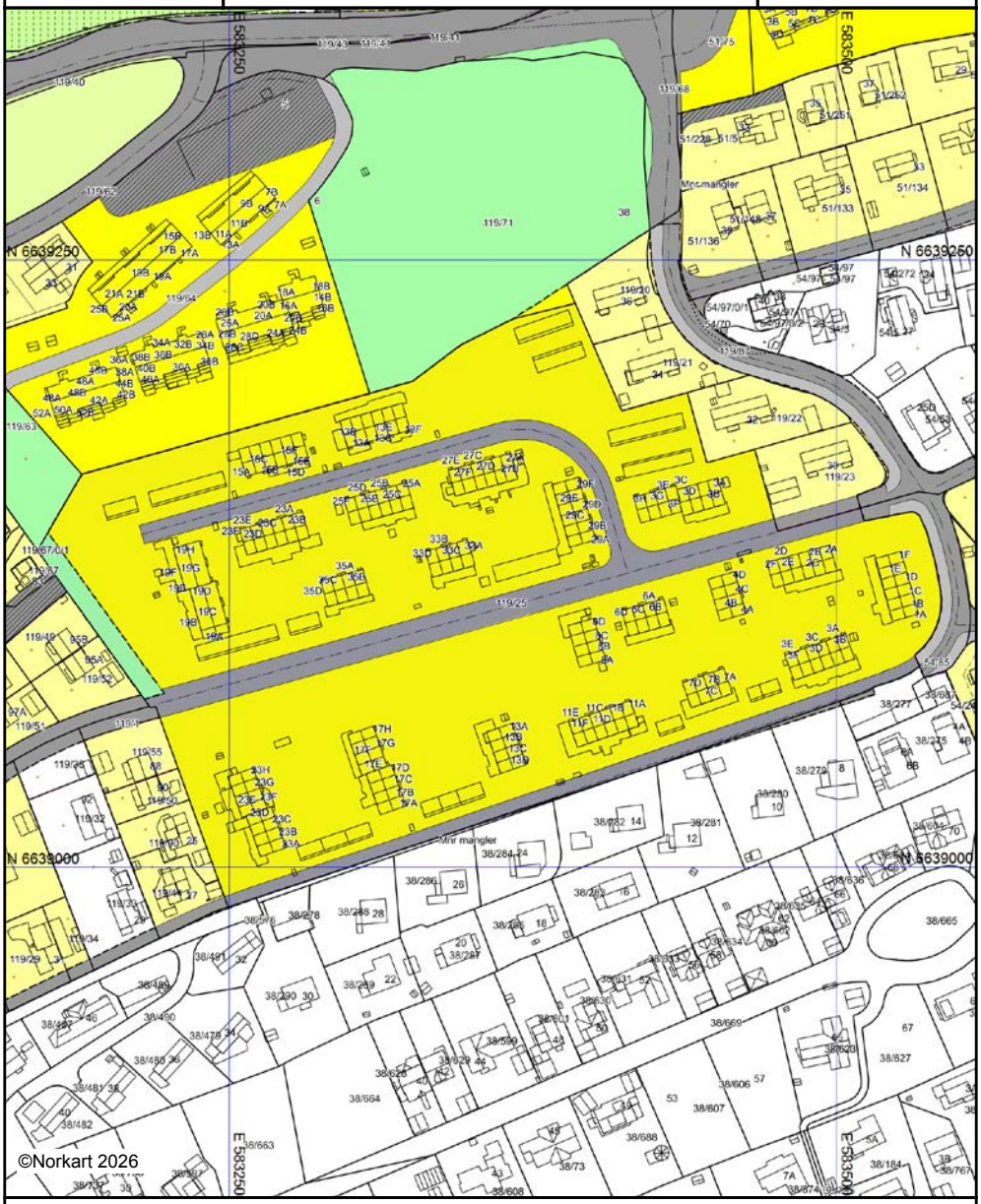
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 119/25/0/38
Adresse: Grensefaret 1F
Dato: 10.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-119/25/0/38, Grensefaret 1F, 1341 SLEPENDEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

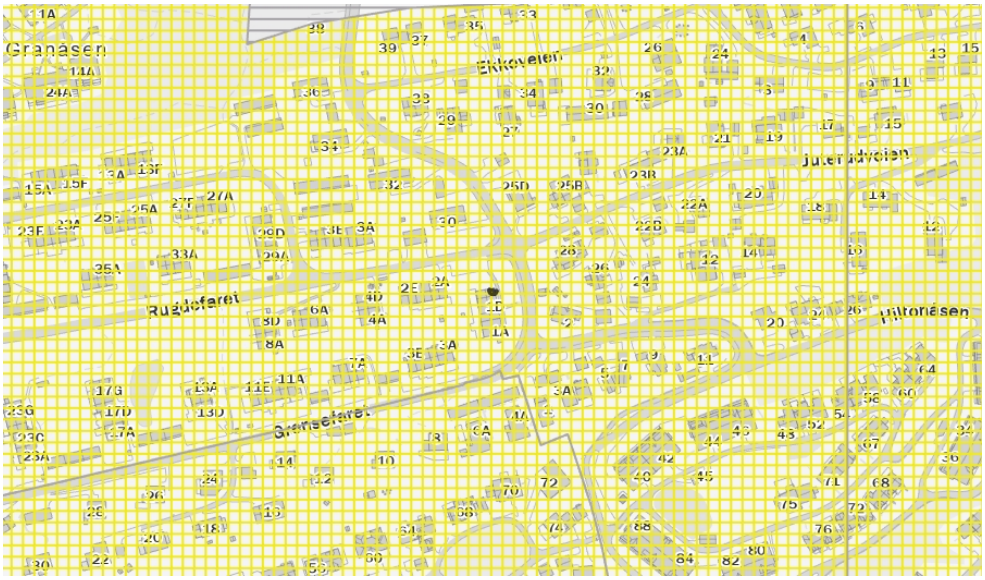
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.63 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.62 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	6.1 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.73 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.21 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



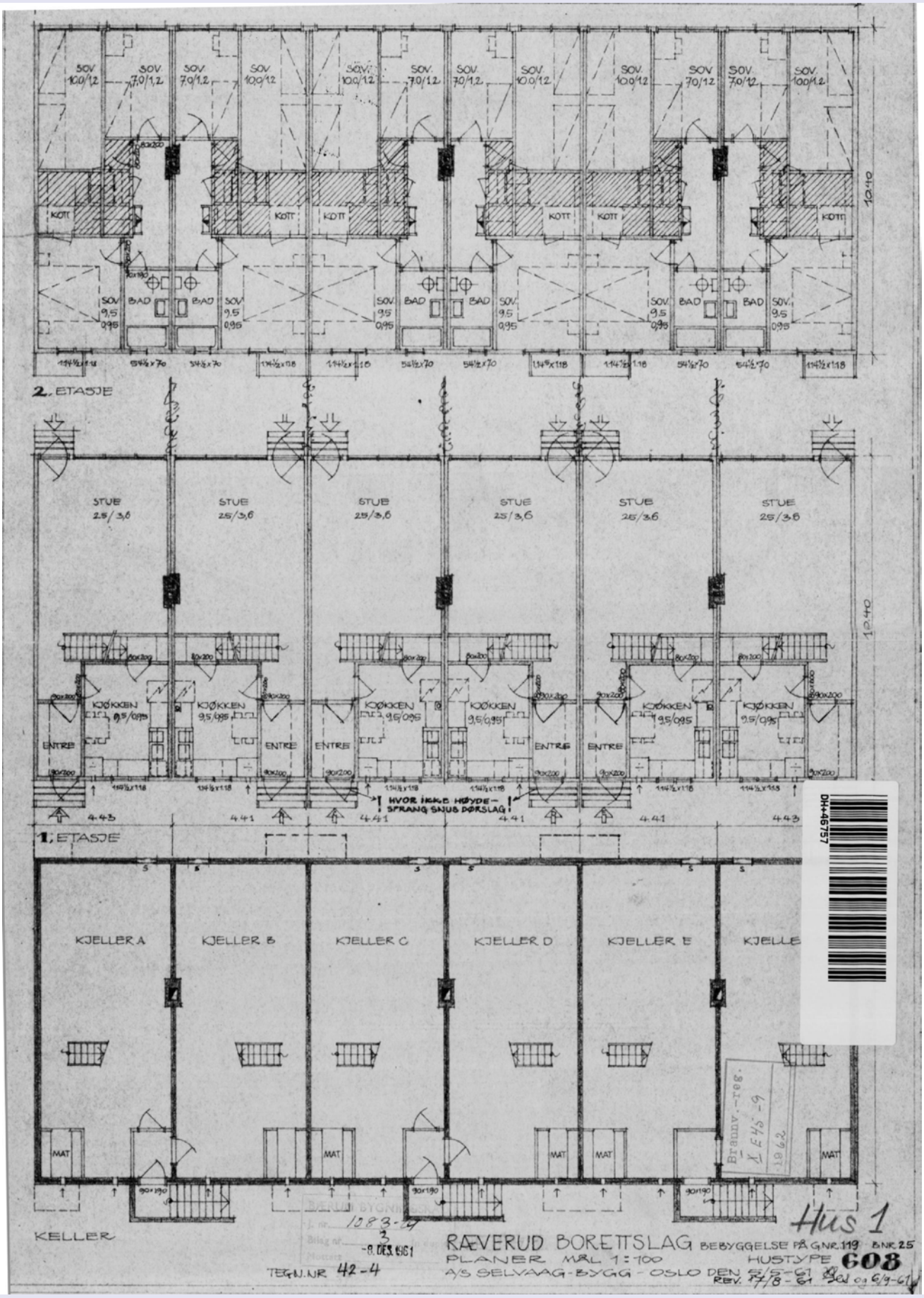
Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)


2. ETASJE
1. ETASJE
KELLER
KJELLER A
KJELLER B
KJELLER C
KJELLER D
KJELLER E
STUE
KJØKKEN
ENTRE
SOV.
BAD
MAT
KOTT
HVOR IKKE HØYDE – SPRANG SKJUS DØRSLAG
Brann.-reg.
1962
DH+46757
Hus 1
RÆVERUD BORETTSLAG BEBYGGELSE PÅ GNR. 119 BNR. 25
PLANER MÅL 1:100 HUSTYPE 608
A/S SELVAAG-BYGG - OSLO DEN 5/5-61
REV. 17/8-61 30/8 og 6/9-61
TEGN.NR 42-4
-8. DES. 1961

Dbnr. 685
den 6/2 1962

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 110 br.nr. 25 parsell nr. 11

Adresse Reverud

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Slependen den 10.febr. 1962

Pr. A/L REVERUD BORETTSLAG

Gunnar Sörby

Samtykker som hjemmelsinnehaver: .....
Eiers egenhendige underskrift
Gunnar Sörby.

Rebekka Pettersen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19...

.....

RETUR:
RINGERIKE EIENDOMSUTVIKLING AS
STANGSGATE 7
3510 HØNEFOSS

AVTALE

OM

Doknr: 1083481 Tinglyst: 19.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ETABLERING OG BRUK AV ATKOMSTVEI

1. BAKGRUNN

RÆVERUD SAMEIE, org. nr. 975 433 609, fester eiendommen g.nr./b.nr. 119/25 i Bærum kommune.

Festekontrakt datert 4. mars 1960 ("Festekontrakten") og lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven) gir sameiet eksklusiv rett til å disponere over arealet i 99 år på nærmere bestemte vilkår.

Ringerike Eiendomsutvikling AS, org. nr. 994 475 657, har kjøpt den tilstøtende eiendommen g.nr./b.nr. 119/67 i Bærum kommune.

I forbindelse med bygging av nye eneboliger ønsker Ringerike Eiendomsutvikling AS å etablere en atkomstvei over g.nr./b.nr. 119/25 som skal benyttes av de fremtidige eierne av g.nr./b.nr. 119/67.

RÆVERUD SAMEIE godtar etablering og bruk av en slik vei på det arealet sameiet disponerer på de vilkårene som fremgår av denne avtalen.

2. ETABLERING OG BRUK AV ATKOMSTVEI

RÆVERUD SAMEIE godtar at Ringerike Eiendomsutvikling AS etablerer en atkomstvei på g.nr./b.nr. 119/25 med innkjøring fra syd-vestlig retning (Asker-siden) som markert i det vedlagte kartet (vedlegg).

RÆVERUD SAMEIE godtar at Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere av g.nr./b.nr. 119/67 benytter atkomstveien til ordinær transport til g.nr./b.nr. 119/67.

3. VEDLIKEHOLD MV.

Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere g.nr./b.nr. 119/67 har rett til å foreta, og er alene ansvarlig for å vedlikeholde og reparere atkomstveien.

Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere g.nr./b.nr. 119/67 dekker alle kostnader forbundet med atkomstveien, herunder offentlige avgifter.

Rett kopi
Eiendomsmegler 1
Marit Engensbakken
Megler MNEF
Hønefoss, 16.11.15

BFO RMWF

4. VEDERLAG

Samtykke til etablering og fremtidig bruk av atkomstveien forutsetter at Ringerike Eiendomsutvikling AS utfører følgende oppgraderinger av g.nr./b.nr. 119/25 innen atkomstveien ferdigstilles:

1. Ringerike Eiendomsutvikling AS opparbeider ny fotballbane etter anvisning av RÆVERUD SAMEIE til erstatning for den som blir berørt av atkomstveien.

2. Ringerike Eiendomsutvikling AS anlegger ny gangvei fra parkeringsplass på nord-vestlig side av g.nr./b.nr. 119/25 i sydlig retning ned mot fotballbanen etter anvisning av RÆVERUD SAMEIE.

3. Ringerike Eiendomsutvikling AS fjerner masse i bunnen av akebakken på nord-vestlig side av g.nr./b.nr. 119/25 etter anvisning av RÆVERUD SAMEIE.

Områdene som er berørt av punkt 1 – 3 er markert på ved vedlagte kartet.

Ringerike Eiendomsutvikling AS dekker alle kostnader forbundet med punkt 1 – 3 og er alene ansvarlig for gjennomføring av tiltakene.

5. DIVERSE

Tillatelsen til bruk av veien i punkt 2 er gyldig så lenge festekontrakten løper.

Festekontrakten stiller krav om at grunneier godkjenner enhver endring i utnyttelsen av g.nr./b.nr. 119/25. Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere er selv ansvarlig for å skaffe nødvendige tillatelser og rettigheter fra grunneier til etablering og bruk av atkomstveien.

For RÆVERUD SAMEIE

Bærum, 5/11. november 2015

Roy Martin Wiik Fransplass
styreleder

Brynjulf Flage Olsen
styremedlem

For Ringerike Eiendomsutvikling AS

Hønefoss, 6/11 november 2015

Øivind Andreas Tandberg
styreleder

Thorstein Kvale
styremedlem

Retur:
Ringerike Eiendomsutvikling AS
Stangsgt. 7
3510 Hønefoss

TINGLYSING AV VEIRETT
OVER GNR. 119, BNR. 25 I BÆRUM KOMMUNE

Undertegnede eiere og hjemmelshaver til bortfestet eiendom med betegnelse gnr. 119, bnr. 25 i Bærum, avgir veirett med trasé slik som fastsatt i avtale om etablering og bruk av adkomstvei mellom Ringerike Eiendomsutvikling AS og Reverud Sameie, datert 30. juli 2015 og 11. august 2015.

Vi samtykker i at det tinglyses evigvarende veirett for gnr. 119, bnr. 67 over gnr. 119, bnr. 25.

03.11.2015

Berit Lunde

Berit Lunde,
fnr. 070344[redacted]

Wenche Iren Karlshaugen

Wenche Iren Karlshaugen,
fnr. 020759[redacted]

RETT KOPI
ADVOKATENE

* Pkt. 4 skal ikke tinglyses
iht. følgebrev fra rekvirent.

Af
Anne Flatebø

Doknr: 1111820 Tinglyst: 27.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

OM

ETABLERING AV AVLØPSLEDNING OG OVERVANNSLEDNING

1. BAKGRUNN

RÆVERUD SAMEIE, org. nr. 975 433 609, fester eiendommen g.nr./b.nr. 119/25 i Bærum kommune.

Festekontrakt datert 4. mars 1960 ("Festekontrakten") og lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven) gir sameiet eksklusiv rett til å disponere over arealet i 99 år på nærmere bestemte vilkår.

Ringerike Eiendomsutvikling AS, org. nr. 994 475 657, har kjøpt den tilstøtende eiendommen g.nr./b.nr. 119/67 i Bærum kommune.

I forbindelse med bygging av nye eneboliger ønsker Ringerike Eiendomsutvikling AS å etablere avløpsledning og overvannsledning over g.nr./b.nr. 119/25 som skal benyttes av de fremtidige eierne av g.nr./b.nr. 119/67.

RÆVERUD SAMEIE godtar etablering av avløpsledning og overvannsledning på det arealet sameiet disponerer på de vilkårene som fremgår av denne avtalen.

2. ETABLERING OG BRUK AV AVLØPSLEDNING OG OVERVANNSLEDNING

RÆVERUD SAMEIE godtar at Ringerike Eiendomsutvikling AS legger avløpsledning og overvannsledning på g.nr./b.nr. 119/25 i samme trase som adkomstveg til gnr. 119, bnr. 67 som er markert i det vedlagte kartet (vedlegg).

3. VEDLIKEHOLD MV.

Ringerike Eiendomsutvikling AS og eventuelle fremtidige eiere av g.nr./b.nr. 119/67 har rett til å foreta nødvendig vedlikehold av avløpsledningen og overvannsledningen og dekker alle kostnader forbundet med dette.

Retur til:
Ringerike Eiendomsutvikling AS
Storgata 7
3510 Hønefoss

TINGLYSING AV RETT TIL Å HA LIGGENDE VANN-, AVLØP- OG OVERVANNSLEDINGER OVER GNR. 119, BNR. 25 I BÆRUM KOMMUNE

Undertegnede eiere og hjemmelshavere til bortfestet eiendom med betegnelse gnr. 119, bnr. 25 i Bærum, avgir rett til gnr. 119, bnr. 67, til å ha liggende vann-, avløp- og overvannsledning over gnr. 119, bnr. 25 i Bærum.

Eiere av gnr. 119, bnr. 67 har rett og plikt til å utføre nødvending vedlikehold av ledningsnettet.

26.11.2015

Berit Lunde

Berit Lunde,
fnr. 070344[redacted]

Wenche Iren Karlshaugen

Wenche Iren Karlshaugen,
fnr. 020759[redacted]

DAGBOKFØRT
13 NOV 78 20065
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E.

Undertegnede, RÆVERUD BORETTSLAG A/L skjøter og overdrar til

Raold Iversen (Navn) 260634 [redacted] (Person nr.)

1/120 part av gnr. 119 bnr. 25 i Bærum med eksklusiv bruksrett til en i leiligheten i Rugdefaret 25D

med benevnelsen seksjon nr. 16 for en kjøpesum stor,

Kr. 46.000,-

hvilken kroner førtiseks tusen oo/100

Av hensyn til gebyr beregningen settes verdien til kr. 120.000,-

Mottakeren plikter å være medlem av RÆVERUD SAMEIE.

SAMEIET forbeholdes pant til dekning av fellesutgifter stort kr. 10.000,-
Pantet skal ha prioritet etter 90% av lånetakst tilenhver tid .

Slependen den 9/11 1978.

Som selger

RÆVERUD BORETTSLAG A/L

Øyvind Lund
pers. nr. 270847 49791

Per Bruun
pers.nr. 140235.36936

~~Som kjøper~~

Anne Kate Grøholt
pers.nr.230850.33670

Sigmund Breili
pers.nr. 100635.39320

Jeg bekrefter at Øyvind Lund, Per Bruun, Anne Kate Grøholt, Sigmund Breili og _____ har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

(Jørgen Stray)
Stats autorisert eiendomsmegler.
pers.nr. 270122.42722.

Doknr: 11093 Tinglyst: 07.05.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr 11093

Reg. 7 MAI 1991

Asker og Bærum
herredsskriverembete

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 119 bnr. 25 i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom og som ikke kan avleses uten Bærum vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier gir herved eier av gnr. 119 bnr. 44 rett til å ha sine private vann- og kloakkledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Eventuelle skader som oppstår på det private ledningsanlegget skal repareres av den som forårsaker skaden.

Erklæringen kan ikke avleses uten samtykke av Bærum vann- og kloakkvesen.

Slependen den 2.5.91

Ræverud Sameie
v/formann

Bjørn Pettersen
(Eiers egen underskrift)

Gunnar Sørby

(Med trykte bokstaver)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/2510/100
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:56

Dbnr. 2510
den 24/4 1962

ERKLÆRING

Gnr 119, bnr 25, tomt nr 20 og 21, Ræverud

Undertegnede erklærer herved at hobbyrom i kjeller kun leilighetsvis vil bli brukt som birom.

Erklæringen kan ikke avleses uten samtykke av Bærum Bygningsråd.

Bærum, 26/4-1962

A/L Ræverud Borettslag

Ragnar Wiig (sign) Gunnar Sørby (sign) T. Boysen (sign)

Dnr. 7548
22.12.1964

Erklæring

Undertegnede medlem av Ravsrud Borettslag som skal innrede kjellerstue i min leilighet i Grimsefaret 13 B, Gnr 119 bnr 25 V. Bærum, erklærer herved som bindende for meg og senere borettshavere (leiere av leiligheten) at angjeldende kjellerstue bare leilighetsvis skal brukes som birom.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum Byggningsråd.

Stipendien, den 22/12 - 1964

Ltf Koren Lund

Som hjemmelsmenhaver (feste) av Gnr. 119 bnr 25 V. Bærum, samtykker Ravsrud Borettslag i at nærværende erklæring tinglyses på eiendommen

Stipendien den 21 des. 1964

I Styret for
Ravsrud Borettslag
Gunnar Sørby

Dbnr. 881
dan 12/2 1966

Rævérud Borettslag
Slependen

Slependen, den 8.2.1966

Bærum Kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
Sandvika

J-nr. 1088-61

Erklæring

Nåværende og senere eiere av g.nr. 119, b.nr. 25, tomt nr. 14, leilighet A, Rævérud, erklærer herved at hobbyrom i kjelleren, byggeanmeldt 8.12.1965, bare skal brukes leilighetsvis som birom (jfr. byggeforskriftens kap. 44, paragr. 3, nr. 1).

Denne erklæring kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Andelseier:
Hans P. Øen
Rugdefaret 29 A

Eier:
Rævérud Borettslag
Asbjørn Sand
styreformann
STYREMEDLEM

Dnr. 2271
den 12/4 1967

Erklæring

Undertegnede fester av gnr. 119 bnr. 25 av Ræverud i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere festere at de peisestuer (hobbyrom) som Bærum bygningsvesen måtte godkjenne innredet i eiendommen, bare skal brukes leilighetsvis som birom(jfr. byggeforskriftenes kap. 44 § 3 pkt. 1). Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Den enkelte innehaver av leilighet som får tillatelse til innredning av peisestue (hobbyrom) vil da bare overfor festeren måtte avgi erklæring om at han godtar de i den tinglyste erklæring inneholdende betingelser for benyttelse av rommet.

Slependen, den 5. april 1967

RÆVERUD BORETTSLAG

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Grensefaret 1F, 1341 SLEPENDEN
Gnr 119, bnr 25, snr 38, , i Ræverud Sameie med orgnr.: 975433609 i Bærum kommune.
Oppdragsnr. 6010260324

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6010260324
Sist oppdatert 09.10.2026

Sara Husebø Gasper
eiendomsmegler

Telefon: 970 82 593
E-post: sara.gasper@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet