NORDVIK

Bankveien 10A

3 soverom | 134 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Bankveien 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
26	Om boligen
39	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
116	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026







Nøkkelinformasjon

Enderekkehus over 3 plan med stort potensial | 3 sov | Solrike uteplasser | Oppussingsobjekt

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 880,-**
Totalpris	**7 688 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 048,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

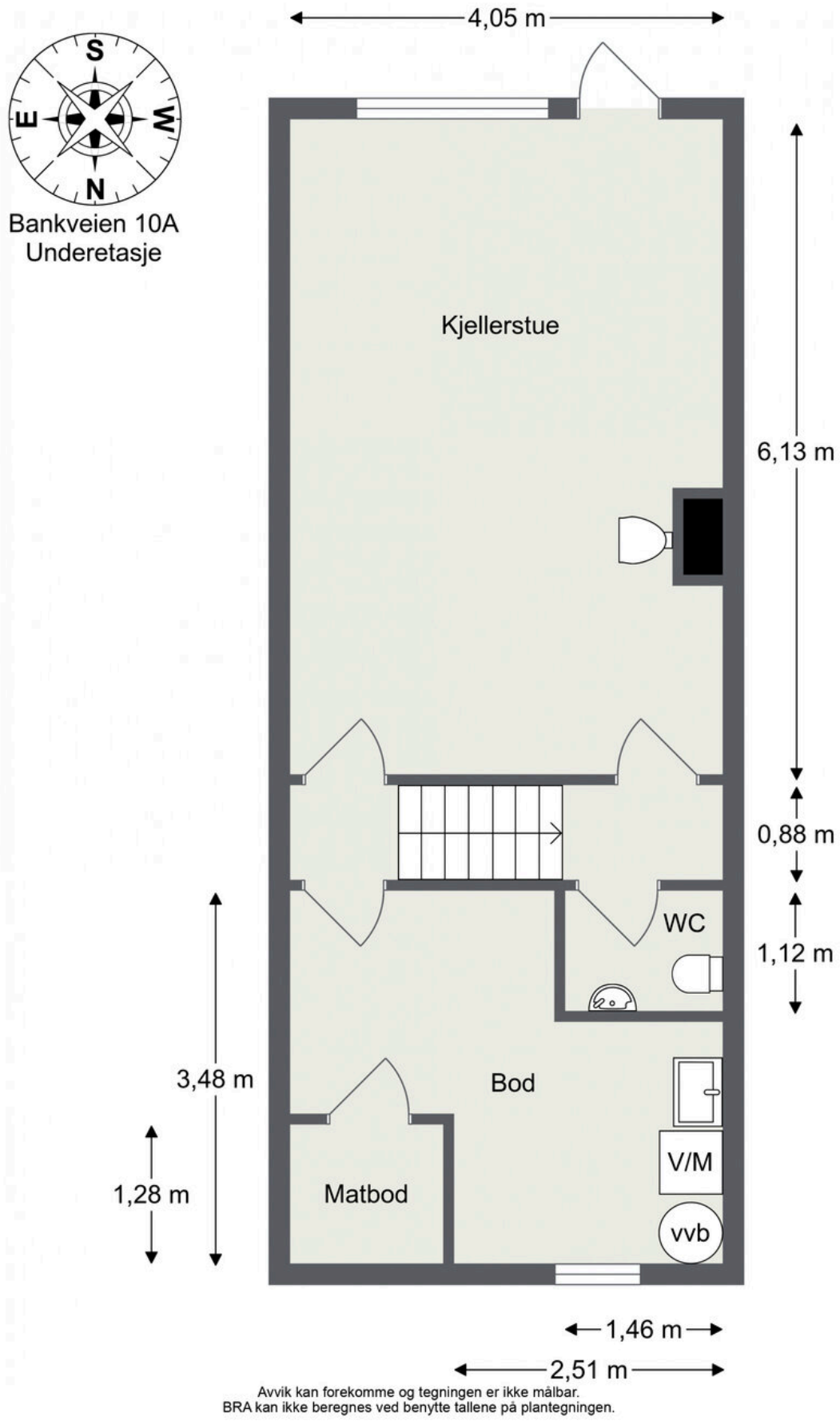
Velkommen til Bankveien 10A! Enderekkehus med stort potensial, solrike uteplasser og attraktiv intern beliggenhet. Boligen ligger tilbaketrukket og barnevennlig til i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker å skape ditt eget hjem – tilpasset moderne behov og standard.

Fremstående kvaliteter:
Oppussingsobjekt med mye potensiale!
Enderekkehus med god intern beliggenhet
3 gode soverom
Kjellerstue
Solrik uteplass
Garasjeplass
Godt med lagringsplass
Veldrevet huseierforening
Barnevennlig, veletablert og attraktiv boligområde

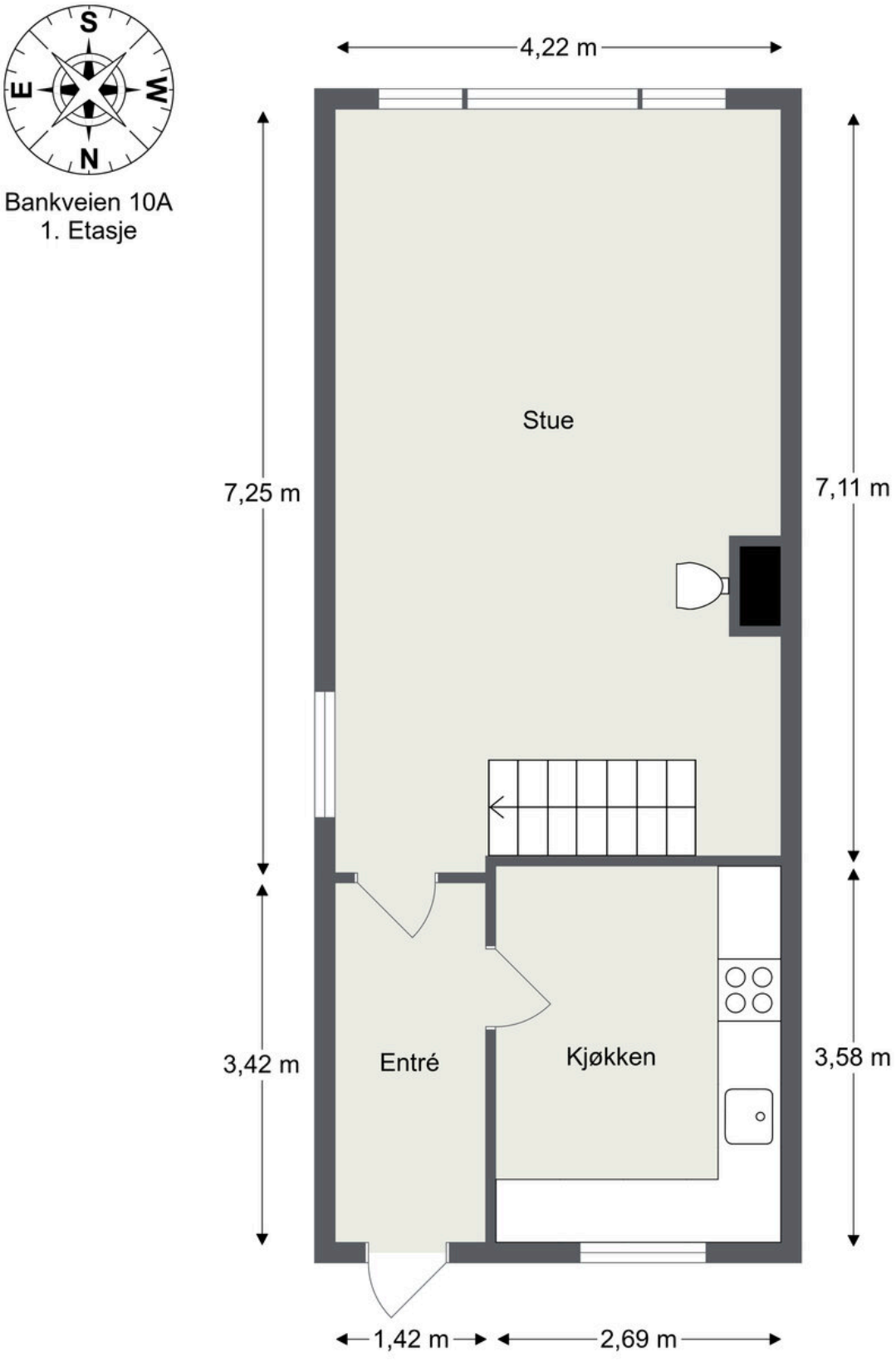
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Planløsning

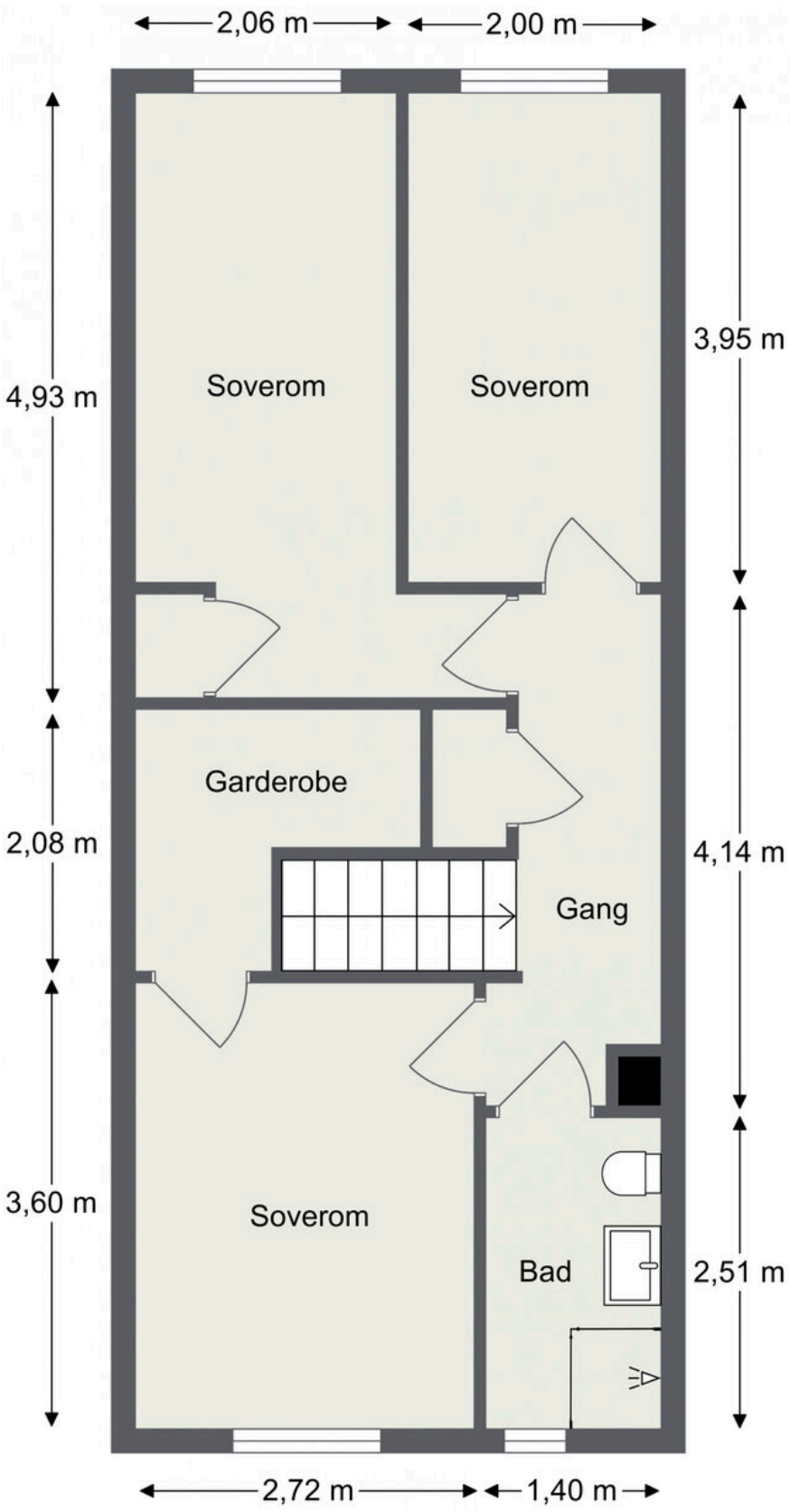
1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 51 kvm

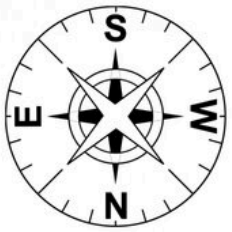


Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Planløsning

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





Bankveien 10A
2. Etasje

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.








A
































PALMOLIVE












BEKKESTUA B SENTER
609
Lysaker 3 A
Stabekk 1.5
160


Bekkestua

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0047/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bankveien 10A, 1362 HOSLE
Gnr 19, bnr 572 (ideell andel 1/1) , fnr 55, fnr 55 i Bærum kommune

Selgere
Henning Frisak
Ingunn Frisak
Jørgen Frisak

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 703 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 140 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Kjellerstue, wc, trapperom og to boder
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue, kjøkken, gang og entré
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, gang, kott, garderobe og tre soverom
Total BRA: 45 kvm.

Innhold
Boligen går over tre plan og har en funksjonell og arealeffektiv planløsning med god romfordeling. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, enten man ønsker flere soverom, hjemmekontor eller separate oppholdssoner.
Boligen fremstår i hovedsak med overflater og løsninger fra byggeår. Det må påregnes omfattende modernisering og rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til standard, komfort og tekniske løsninger. Eiendommen gir dermed en solid mulighet for totalrenovering, hvor kjøper kan etablere en moderne bolig tilpasset egne preferanser og behov.
Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Oppholdsrommene oppleves romslige, og boligen har gjennomgående gode lagringsmuligheter.

Eiendommen har et pent opparbeidet inngangsparti. Hagen er skjermet og beplantet med gressplen, hekk og trær. Hagearealet har gode solforhold fra morgen til kveld, og byr på fine uteoppholdssoner for både små og store. Området oppleves trygt og velegnet for barnefamilier.

Boligen strekker seg over 3 etasjer og inneholder:
U.etasje:
- Kjellerstue

- WC-rom
- Trapperom
- To boder

1.etasje:
- Stue
- Kjøkken
- Gang
- Entré

2.etasje:
- Bad
- Gang
- Kott
- Garderobe
- Tre soverom

Det medfølger en utebod i bodrekke nær boligen.

Standard
Boligen fremstår i hovedsak med standard og løsninger fra byggeår. Det må påregnes omfattende modernisering for å tilfredsstille dagens krav til komfort, utstyr og tekniske løsninger. Dette gir samtidig en attraktiv mulighet til å gjennomføre en helhetlig oppgradering og skape en bolig tilpasset egne ønsker og behov.

Dette er en god anledning til å sikre seg et innholdsrikt rekkehus over tre plan med betydelig utviklingspotensial.

_____
Innvendige overflater:
Vegger: Tapet. Panel.
Tak: Panel. Tak-ess.
Gulv: Heltre gulvbord. Vinylbelegg på badet. Korkbelegg. 2-stavs parkett.

Tekniske installasjoner |
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Vedovn i kjellerstuen og i stuen.
Varmtvannsberederen er plassert i boden.
Stoppekranen er plassert i boden.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler var montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.

Parkering
Boligen er tilknyttet garasjeplass (B1-4) i det nye garasjeanlegget nederst i Bankveien, med lader for elbil. Garasjeplassen har vært utleid til annen beboer i Bankveien.
Evt. videre leie avtales mellom kjøper og utleier.

Ellers er det gateparkering i området.

Modernisering og påkostninger
Det er ikke gjort så mye oppgrader innvendig bortsett fra pålagt arbeid fra eltilsyn. Det er behov for oppussing i flere rom. Utvendig er det gjort arbeider i forbindelse med tak, bytting av dører og vinduer samt utvednig maling kledning, vinduer og dører.

I følge selger:
2008 og 2017/18: Flere av vinduene ble skiftet ut.
2018: Rehabilitering av taket og ny takpapp.
2025: Utvendig kledning ble malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet har blitt utført for mange år siden i bad, kjøkken, toalett og vaskekjeller. Vi som arvinger har ikke oversikt eller faktura for de som gjorde jobben. WC-stoler er byttet både på badet i 1.etasje og bad i kjelleretasje.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Dette er så lenge siden at det vet vi ikke. Det er vinylgulv på bad som er heldekkende og går ned i sluk. Badet har dusjkabinett med avløp koblet inn på sluket.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er lagt nytt shingelbelegg gjennom borettslaget (2018) Det er ikke endret noe på ildstedene. Det er ikke terrasse. Garasjen er et nytt garasjeanlegg nederst i Bankveien der vi har kjøpt en plass og investert i en lader for elbil. Det er en utebod til boligen med strøm til lys. Boden er nymalt utvendig og trenger oppgraderinger innvendig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble drenert på forsiden av huset og lagt på grunnmursplater (knotteplast). Mulig Nadderudskogen huseierlag ved kasserer eller leder.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi undersøker hvilket firma som har vært der. Hans Petter Bakke, 995 15 438

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? DLE har vært der og avvikene ble rettet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS Tlf: 22 07 85 30 Det er et eget

garasjelag. Jeg antar at det er de som får samsvarserklæringen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært septikkum som hele rekkehuset brukte. Den ble gjennomkoblet når kommunen forlangte det. Dette ble gjort for lenge siden. Er ikke kjent med hvem som gjorde det.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Det er byttet vinduer og terrassedør. Det ble fjernet eternittplater og kledd med ytterkledning. Ved senere malerarbeid er det også byttet noe av dette panelet på gavelen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Kommunalt vann og avløp. Det har vært septikkum som hele rekkehuset brukte. Den ble gjennomkoblet når kommunen forlangte det.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det er verken oljetank eller ventilasjon i boligen. Kun kjøkkenvifte med fettfilter og luftekanal over tak.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Arvingene har ikke bodd der på mange år. Det er påpekt flere ting i takstrapport

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke hørt at dette er blitt gjort

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Viser til takstpapirer der eventuell ting er opplyst.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med at det er problemer med ildsteder. Ildsted i stuen er nylig brukt, uten problemer

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke kjent at det har vært problemer med drenering. Taksten påpeker råte i et begrenset område på utvendig.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Taksten påpeker råte i et begrenset område på utvendig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Feil skal være utbedret

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Taksten påpeker feil. Det bør undersøkes nærmere.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering er foretatt av autorisert takstmann i desember 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling i bolig er foretatt av autorisert takstmann i desember 2025.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljetank, men en ubrukt septiktank. Igjenfylt

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Det står et drivhus på eiendommen (hage)

Bygningssakkyndig
Ole Herman Krefting

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

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

Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk. Etasjeskillere av betong. Ytterveggene over terreng er oppført som lett bindingsverk og kledd med liggende panel. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
3.1 Vinduer og ytterdører:
Utførelsen av vannbrettbeslag og omkringliggende belistning rundt vinduene og terrassedøren har avvik i utførelsen som utgjør en risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen. Råte og sprekkdannelser ble påvist i belistningen rundt vinduene, utbedring er nødvendig for å forhindre ytterligere skade. Terrassedøren og samtlige vinduer må etterses og utbedres slik at overganger/detaljer utføres med en standard som gjør at det ikke er en risiko for redusert levetid pga fuktskader og slik at risikoen for innsig av fukt i veggkonstruksjonen reduseres. Inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Dørbladet subber mot karmen og karmen trenger en justering slik at risikoen for ytterligere skade på dørbladet reduseres. Vinduet i boden har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Det er ikke montert flue-/fuglenetting i luftespaltene i raftet/takutstikket og dette utgjør en risiko for at fugler, gnagere etc kan trekke inn i konstruksjonen. Netting må monteres for å unngå at det kan oppstå skader på f eks el-anlegget(pga gnagere) eller at luftingen blokkeres av reir.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Det mangler en stigesikring ved nedre del av feiestigen. En stigesikring er nødvendig for å unngå at stigen sklir og for å sikre trygg adkomst til taket ved bruk av stige.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende:
Hellene ligger ujevnt og underliggende terreng må avrettes for at steinene skal ligge plant. Dette medfører at et nytt uteområde blir etablert da alle hellene må tas vekk.

7.1.2 Bad Overflate gulv:
Det bemerkes at rørføringer som perforerer vinylbelegget ikke har tilstrekkelig med oppkant og dette medfører en risiko for at vann kan trekke ned langs rørene og inn i konstruksjonen. Oppkant på minimum 25 mm rundt rørgjennomføringer i gulvet må etableres. Høy slitasje på overflaten generelt.

8.2 Etasjeskillere Etasjeskillere:
Totalt avvik som ble påvist i 2.etasjen og i kjellerstuen overstiger toleransekravene(15-30mm) som satt iht NS3600. Utbedring av avviket medfører å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Skjevhetene kan ha oppstått i forbindelse med oppføringen av boligen eller at bjelkelaget har seget med tiden.

8.3 Ildsted Ildsted:
Det mangler en tilstrekkelig tetting i overgangen mellom røykrøret og røykinnføringen i pipen(1.etg). En glassfibersnor eller tilsvarende må dyttes inn slik at overgangen er tett.

8.4 Overflater Overflater
Overflatene i boligen har høy alder og slitasje. Modernisering av overflatene i boligen må forventes og påregnes.

8.5 Trapp Trapp:
Åpningene i spilerekkverket ble målt til ca 12 cm og avviker fra dagens krav på ca 10 cm. Åpninger som er større enn 10 cm utgjør en risiko for at mindre barn kan få hodet i mellom. Håndløper er kun montert på en side av trappeløpet mellom 1. og 2.etasje. Håndløpere skal være montert på begge sider av trappeløpet for å sikre trygg ferdsel i trappeløpet.

9.1.1 U.etasje Veggenes og himlingens overflater:
Det mangler en ventil i den største boden og det anbefales at det etableres en ventil slik at ventileringen er tilstrekkelig, særlig hvis rommet skal benyttes som et vaskerom eller lignende.

9.1.2 U.etasje Gulvets overflate:
Høy alder og slitasje på overflatene. Modernisering må forventes. Avvik på ca 20 mm ble påvist i kjellerstuen og det anbefales at rommet avrettes ved neste mulighet.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Utskiftning av vanntilførselen i boligen anbefales da disse har vesentlig passert forventet levetid. Utskiftning til et komplett rør-i-røranlegg anbefales ved neste rehabilitering av badet og øvrige vanninstallasjonene.

10.2 Varmtvannsbereder:
Varmtvannsberederen har vesentlig passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Berederen er ikke plassert i et rom med et synlig sluk og ved en større lekkasje så er det en stor risiko for at tilstøtende konstruksjon tar skade. Berederen bør lekkasjesikres med en automatisk lekkasjevarsler eller plasseres i nærheten av et sluk.

10.5 Ventilasjon:
Kjøkkenet har ikke en egen friskluftsventil i vinduskarmen

eller i ytterveggen. Døren inn til WC har ikke en luftespalte i underkant og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig, som igjen vil redusere effektiviteten til avtrekket. En luftespalte på minimum 10 mm langs undersiden av dørbladet må etableres slik at tilluften er tilstrekkelig. Boden i kjelleren mangler blant annet et avtrekk hvis det er ønskelig å benytte dette rommet som et vaskerom. Naturlig avtrekk holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

Bygningsdeler som har fått TG3:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det ble påvist høye fuktverdier langs nedre del av grunnmuren i boden, samt saltutslag og fuktskjolder.
Dette tyder på at dreneringen ikke har en tilstrekkelig funksjon og må utbedres. Hvis dreneringen ikke utbedres så utgjør det en risiko for at det vil oppstå blant annet svertesopp og råte/fuktskader i organisk materiale. Prisvurderingen medtar utbedring av dreneringen langs boligens vegger som vender mot terreng. Dampsperren i påført vegg i kjellerstuen må fjernes. Dampsperren øker risikoen for fuktskader i den påforede veggen da dampsperren vil stoppe fukten som kommer inn fra terrenget fra å tørke ut og fukten vil dermed akkumuleres inne i veggen. Sprekkdannelser ble observert i overflaten til grunnmuren i boden. Dette kan tyde på bevegelser i konstruksjonen og det anbefales at disse sprekkene etterses i tilfelle de utvikler seg ytterligere. Ved behov for utbedring så kan det utføres tiltak som f eks å stabilisere grunnforholdene eller skifte ut massene på utsiden av boligen med lettere masser som f eks Lecakuler eller Glasopor slik at jordtrykket reduseres. Radonmåling av luften i boligen anbefales. Boligen har rom under terreng og det anbefales at det utføres en slik måling for å avdekke om verdiene overstiger tiltaksgrensen på 100bq/m3. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.3 Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen heller i retning av grunnmuren. Dette medfører at nedbør/smeltevann vil renne i retning av boligen og påføre en økt belastning på boligens drenering og konstruksjon. Den utvendige trappen foran inngangsdøren har seget og fundament til den utvendige trappen må støpes på nytt. Gammel trapp remonteres hvis det er mulig, evt så må det lages en ny trapp opp til inngangsdøren. I forbindelse med utbedring av dreneringen så er det naturlig at også terrenget rundt boligen blir dandert slik at vannet renner vekk fra boligen, samt at et nytt fundament til trappen blir etablert. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Yttervegger:
Råte og sprekkdannelser forekommer i flere panelbord og utskiftning er nødvendig. Råtedannelse/mykt treverk ble påvist i bunnsvillen/stenderen som ligger mot betongveggen i underetasjen/foran kjellerstuen. Veggen må åpnes opp og materialer som er skadet må skiftes ut. Utførelsen av overgangen mellombunnsvillen og underliggende betongsåle kan være mangelfull og det kan ha trukket fukt lenger inn i konstruksjonen. Ved behov for større utbedringer lenger inn i konstruksjonen eller i et større område enn i hjørne mot betongveggen så må det forventes at prisestimatet vil overskrides. Overgangen mellom panel/yttervegg og betongveggen i underetasjen må utbedres. Dagens løsning utgjør en høy risiko for at nedbør kan trekke bak kledningen og forårsake fuktskader i veggkonstruksjonen. Luftingen av ytterveggen er stedvis ikke tilstrekkelig og luftespalten må økes slik at luftgjennomstrømningen er tilstrekkelig. Dette medfører at kledningen må demonteres. Overgangen mellom kledningen og veggstumpene ved siden av inngangsdøren har glipper som gjør at nedbør kan trekke inn i veggkonstruksjonen og forårsake skade. Tettere avslutning mellom kledningsbordene må etableres. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling:
Tapeten på badet spriker i skjøtene og overflatene har generelt høy alder. Baderomsinventaret har fuktskader i skapvangene og servanten har krakeleringer. Våtrommet har passert forventet levetid og en rehabilitering må påregnes før våtrommet benyttes videre. Prisestimatet omfatter hele badet og må ses i sammenheng med prisvurdering som er satt under punkt 7.1.3 da begge omhandler en full rehabilitering av badet. Lufteventilen i ytterveggen bør fjernes og en mekanisk vifte bør monteres i ventilen i himlingen. Dette medfører at risikoen for kulderas og kondensproblematikk rundt ventilen i ytterveggen reduseres, samt at avtrekket via ventilen i himlingen blir mer effektivt. Baderomsvinduet må skjermes fra direkte vannsprut og overgangen mellom karm og membran må utføres på en måte som gjør at innsig av fukt i konstruksjonen unngås. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
Hele badet må rehabiliteres og det anbefales at dette utføres før videre bruk. Ved ønske om videre bruk av badet så utføres dette på egen risiko og regning. Utskiftning av blant annet membran, sluk, overflater og teknisk anlegg må utføres. Det anbefales at TEK- 17 legges til grunn som prosjekteringsgrunnlag. Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

8.1 Kjøkken Kjøkken:
Kjøkkenet har høy slitasje og har passert forventet levetid. Utskiftning av hele kjøkkenet må påregnes. Det ble påvist en lekkasje i avløpet som er under kjøkkenvasken og det ble observert skader på underliggende skapstamme. Risiko for at vann kan ha trukket ned i underliggende etasjeskiller. Ventilator med utkast til friluft anbefales. Prisvurderingen innebærer et kjøkken med normal standard. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

9.1.3 U.etasje Fuktmåling og ventilasjon:
Den påforede veggen mot terreng må åpnes opp og dampsperren fjernes. Det må påregnes et behov for å sanere og tørke ut denne veggen da en dampsperre vil medføre at veggen ikke får tørket ut og svertesopp og andre fuktskader kan oppstå. Punktet må utføres i sammenheng med utbedring av dreneringen. Prisestimatet inkluderer nye overflater på veggene mot terreng, samt sanering av eventuell svertesopp. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin i kjeller, men det kan avtales

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

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

Adgang til utleie
Det er ingen restriksjoner for utleie med unntak av skriftlig informasjon til styret.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Vedovn i kjellerstuen og i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om strømforbruk, men kan opplyse om at sist boligen va bebodd i 2024 var årlig strømforbruk 14.182 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 048,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer følgende: kommunale avgifter, festeavgift, felles forsikring, kalbelTv/bredbånd, ytre vedlikehold samt styre- og forretningsførerhonorar.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Innboforsikring If Forsikring kr 163/mnd.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett er inkl i fellesutgiftene til huseierlaget.
- Privat avtale mellom beboere i Bankveien 10 og 12 om måking av stillvei.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 972 081,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 888 323,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nadderudskogen Huseierlag, orgnr. 979238487

Om sameiet
Huseierlaget omfatter 23 rekkehus fordelt på rekker med to og tre etasjer, og fire til seks leiligheter i hver rekke. Øygardveien 113 har 12 leiligheter. I alt er det 114 leiligheter.

Hver rekke har en «rekkeansvarlig», valgt av beboerne i rekken. Denne er ansvarlig for å gi beskjed til styret når noen flytter ut av/inn i rekken. Styret forholder seg til den som er rekkeansvarlig dersom det er saker som bare angår en enkelt rekke. Hver husstand disponerer et område foran og bak huset sitt slik det er beskrevet i skjøtet. Resten av området er fellesarealer. Inkludert i fellesområdene er også det som vokser rundt gjerder og porter, «Reveparken» på hjørnet av Øygardveien og Wilh.Wilhelmsensvei og «Parken» nederst i Bankveien. Disse skal også vedlikeholdes.

Områdene er naturlig fordelt på de rekkene som har dem nærmest. Noen rekker samarbeider om, for eksempel, snømåking og plenklipping. Sjekk hva som gjelder i deres rekke. Det arrangeres dugnad hver vår (vanligvis en helg mellom 1 og 17 mai) og om høsten i siste halvdel av oktober.

http://nadderudskogen.no/

Forretningsfører
Akershus Økonomi AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av hus med andel er betinget av at utestående plikter til laget er betalt. Det utstedes skriftlig bekreftelse på dette som skal foreligge før salget kan tinglyses.

Overdragelsen skal ha styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Jf. vedtektene § 3.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 491,- pr. 01.01.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Vedlikeholdskostnader beløp seg til kr. 973.454.- i 2024 mot budsjett kr. 600.000.-.
De har påløpt større vedlikeholdsarbeider i 2024 hvorav de største tiltakene i 2024 har vært :
· Kr. 312.000.-. Utgifter knyttet vann og avløp hvor hovedledning ble skiftet fra hus i Wilh. Wilhelmsensvei 14 og frem til veien utført av Lommedalen Bygg AS.
· Kr. 152.301.- Blikkenslagerarbeider utført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS
· Kr. 112.000.-. Dreneringsarbeid ved Wilh.Wilhelmsensvei nr. 10.
· Kr. 67.062.-. Takreparasjon Wilh. Wilhelmsens vei 8

De øvrige kostnadene gjelder i hovedsak malingsutgifter, container leie ved dugnadene, Rentokil til skadedyrbekjempelse og annet løpende vedlikehold.

Kostnader honorar beløper seg til kr 129.312.- bestående av kr 105.562.- ifm. honorar tomtefestesaken v/ Deloitte advokater, revisor med kr. 16.375.- , og kr. 7.375- til befaring av takstmann Gunnar Remøe
Huseierlaget har et underskudd på kr.758.267.- i 2024 mot et overskudd i 2024 på kr. 938.175.-. Overskuddet i 2023 kom i hovedsak fra salget av garasjene øverste i Bankveien.

Vedtekter og husordensregler
Huseierlagets vedtekter er vedlagt. Garasjeanlegget har egne vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
- Gressklipping gjøres på dugnad av de som bor på rekken.
- To faste, årlige dugnader hvor alle beboerne i huseierlaget deltar og rydder opp på sine tomter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85145077

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 53 kvm (Festetomt)
Huseierlaget fester en flott, grønn og solrik eiendom på totalt ca 37 298 kvm for hele Laget. Denne husrekken har store fellesarealer både foran på terrassesiden og på enden av husrekken.

Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 140 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.07.1958
Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal reguleres

hvert femte år, etter Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) med utgangspunkt i konsumprisindeksen fra inngåelsen av festekontrakten. Dersom denne oppheves, skal en anvende tilsvarende offentlig indeks. I tråd med festekontrakten er neste regulering av festeavgiften 1. januar 2028.

Bortfester kan kreve festeavgiftene regulert etter tomtefestelovens regler.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en tilbaketrukken, attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

For den aktive kan nærområdet by på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole, og tilbyr både fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Nadderudhallen ligger også i nærområdet hvor du finner svømmehall, håndballhall, fotballbaner, tennisbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. For golfentusiasten er det kort vei til Haga, Grini og Ballerud golfbane. Frister det mer med sol og sjø er det kort vei til herlige badestrender på Høvik, Fornebu eller Kalvøya. I Bærumsmarka har du også milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Her er det noe for enhver smak i kort avstand fra boligen.

Dagligvarehandelen får du gjort på Rema 1000 Nadderud eller Joker Hosle, som begge ligger i gangavstand fra boligen. Sistnevnte er for øvrig også søndagsåpent. Med både Bekkestua og Østerås senter i nærheten har du enkel tilgang til et godt servicetilbud og en rekke muligheter å velge mellom. Bekkestua kan blant annet by på flere restauranter og kaféer, stor Meny butikk, treningssenter, Vinmonopolet, klesbutikker og mye mer.

Nærmeste bussholdeplass har du like utenfor døren med hyppige avganger mellom Bekkestua og Skøyen, via Østerås (rute 140). På Bekkestua og Østerås har du tilgang til T-banen (linje 3 og 2), og på Skøyen har du både tog og Flytoget. Fra Nadderudveien stopper også Flybussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.02.1962.

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

Det foreligger byggetegninger som i hovedsak samsvarer med boligens eksisterende omriss og nåværende planløsning. Rommenes benevnelse på tegningene fremstår imidlertid som utydelig, og det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer hvilken bruk enkelte rom er godkjent for.
Det er også registrert en åpning i betongvegg mellom boenhetene, lokalisert i bod. Stoppekranen er plassert i tilknytning til denne åpningen. Det antas at gjennomføringen er etablert for å sikre begge boenheters tilgang til stoppekranen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

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

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1953003
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953003)
Navn NADDERUD, nordre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 03.01.1959
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8686/1953003.pdf
Delarealer Delareal 53 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
2025/315243-2/200 19.03.2025 21:00
BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
Rettighetshaver: NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG A/L
ORG.NR: 979 238 487
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/192680-2/200 18.02.2026 13:25
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:
1960/300523-2/100 04.02.1960 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift kr. 1.250,- pr. mål
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 572 FNR: 55 F1
1960/305277-1/100 17.12.1960 ** DIVERSE PÅTEGNING
Tillegg til festekontrakt.
Best. om årlig leie.

1969/309486-3/100 23.12.1969 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 572 FNR: 55 F1 m.fl.

Heftelser i framfesterett:
1969/309486-3/100 23.12.1969 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 572 FNR: 55 F1 m.fl.

2025/315243-2/200 19.03.2025 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING GJELDER FRAMFESTE
Rettighetshaver: NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG A/L
ORG.NR: 979 238 487
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
2020/1277514-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 19 BNR: 572 FNR: 55

2024/49765-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 19 BNR: 572 FNR: 55

Servitutter:
2025/315243-1/200 19.03.2025 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 572
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (VEIL. 19.900,-) kr. 9 900,-
VALGFRITT Finn.no Blink kr. 9.900,- kr. 0,-
VALGFRITT Nordvik Ekstra kr. 6.200,- eller 12.200,- kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2026

Megler
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder /

Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS

Bankveien 10A, 1362 Hosle



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
0	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
14	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
7	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ole Herman Krefting
Hamangskogen 19
1338 Sandvika
takst@bvtm.no
Tlf: 93462623

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:19, Bnr: 572
Hjemmelshaver:	Randi Erika Brinchmann Frisak Eriksen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	55
Andelsnr:	-
Tomt:	53 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	1953003 - Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1960

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.12.2025
Forutsetninger:	Boligen var ubebodd og delvis møblert på befaringsdatoen. Boligen er et dødsbo og informasjon vedrørende boligen er gitt av arvingene til hjemmelshaver. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Været på befaringsdatoen var overskyet og temperaturer mellom 0 - 5 grader. Befaringen baseres på overfladiske observasjoner og det er kun utført destruktive inngrep hvor dette er påkrevd, som f eks våtrom og påforet vegg mot terreng. Boligen er i stor grad original fra byggeåret og kjøper må påregne at blant annet boligens tekniske anlegg, overflater m.m trenger utskiftning/rehabilitering. Boligen er oppført etter en tidligere byggeforskrift og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjon, vindsperre(tetthet), ventilasjon, radonsperre m.m.
Oppdragsgiver:	Henning Frisak
Tilstede under befaringen:	Henning Frisak
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:
Terrenget er slakt skrånende langs boligen og opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.
Boligen ligger i et område med tilsvarende rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode.
Boligens tomt er festet.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og treverk. Etasjeskillere av betong.
Ytterveggene over terreng er oppført som lett bindingsverk og kledd med liggende panel. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takpapp.
Vinduer med 2-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er tilnærmet original fra byggeåret og det må påregnes en rehabilitering av boligen.
Innvendige overflater bærer preg av høy alder og medfølgende bruksslitasje.

Det legges til grunn at badet er originalt fra byggeåret og at forventet levetid er passert. Rehabilitering av våtrommet må påregnes og det anbefales ikke å bruke badet videre i dagens tilstand.

Kjøkkeninnredningen har høy slitasje og det ble påvist en lekkasje i avløpet under kjøkkenvasken, samt tilhørende fuktskader på underliggende skapstamme.

Det ble utført hulltagning i påforet vegg i kjellerstuen og det ble påvist fuktverdier på dette punktet. Det legges til grunn at utvendig drenering har passert forventet levetid og det må påregnes tiltak.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i underetasjen: ca 2,20 m i kjellerstuen. Ca 2.00 m i boden.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,34 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 1,93 - 2,93 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Vedovn i kjellerstuen og i stuen.
Varmtvannsberederen er plassert i boden.
Stoppekranen er plassert i boden.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler var montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.kommunekart.com
www.ngu.no
www.nve.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Tapet. Panel.
Tak: Panel. Tak-ess.
Gulv: Heltre gulvbord. Vinylbelegg på badet. Korkbelegg. 2-stavs parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge oppdragsgiver:
2008 og 2017/18: Flere av vinduene ble skiftet ut.
2018: Rehabilitering av taket og ny takpapp.
2025: Utvendig kledning ble malt.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U. Etasje	44	0	0	0
1. Etasje	45	0	0	0
2. Etasje	45	0	0	0
SUM BYGNING	134	0	0	0
SUM BRA	134			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	6	0	0
SUM BRA	6			

BRA-i:

U.etasje: Kjellerstue, wc, trapperom og to boder.
1.etasje: Stue, kjøkken, gang og vindfang.
2.etasje: Bad, gang, kott, garderobe og tre soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen.

Det medfølger boligen en garasjeplass i et felles lukket garasjeanlegg på nedre del av felles tomt.
Oppdragsgiver opplyser at plass nr 4 medfølger boligen. Lader for el-bil er montert.
Garasjeanlegget eies av et sameie.

Boden hvor stoppekranen, varmtvannsberederen og en vaskemaskin er plassert ble benyttet som et provisorisk vaskerom på befaringsdatoen.
Rommet omtales ikke som et vaskerom da rommet blant annet mangler et sluk.
Rommet vurderes å være en bod som har blitt utstyrt med et opplegg for vaskemaskin og vil ikke vurderes som et våtrom i rapporten.
Ved ønske om å benytte dette rommet som et vaskerom så må det etableres et sluk i gulvet, membran på overflatene og en øvrig oppbygning iht våtromskravene i TEK-17.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er eid av et sameie og alle beboerne det er et felles vedlikeholdsansvar for dette bygget. Garasjeanlegget er ikke vurdert.

Utvendig bod er plassert i en rekke med flere boder. Boden er en del av en felles bygningsmasse og er ikke vurdert med tilstandsgrad eller ytterligere undersøkelser.
Det bemerkes forøvrig at boddøren har slått seg og trenger en justering. Det ble observert en vanndam på innsiden av boden, ved døren. Dette tyder på at det trekker vann inn i boden og utbedringer er nødvendig for å unngå skader på konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

09/01/2026



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

- Det er ikke påvist en risiko for kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Det er ikke påvist en risiko for overvann eller skredfare på tomten i følge nve.no.
- Berggrunnen under boligen består av sandstein, skifer og knollekalk i følge ngu.no.

Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen. Boligen har rom under terreng og det anbefales at det utføres en slik måling for å avdekke om verdiene overstiger tiltaksgrensen på 100bq/m3.

Grunnmuren består av betong og det ble påvist sprekkdannelser i overflaten til grunnmuren i underetasjen. Sprekkdannelser kan oppstå pga bevegelser i konstruksjoner, setninger eller høyt jordtrykk.

Fundamentene til boligen er skjult under konstruksjonen og kan ikke besiktiges.

På fremsiden av boligen er det tegn på at det har blitt utført arbeider på dreneringen, men årstallet for dette er ukjent.
På kortsiden av boligen/gavlveggen er det ingen synlige tegn til utbedringer og det må forventes at deler av dreneringen er original fra byggeåret.
Ved fuktsøk så ble det påvist høyere fukt på kortveggen/gavlveggen og tegn til saltutslag, samt skjolder på nedre del av grunnmuren.
Se "punkt 9.1.3 - Fuktmåling" for mer informasjon.

Et toppbeslag er montert over isolasjonen på fremsiden av boligen, men det er ikke observert en knotteplast eller topplist på denne veggen eller øvrige vegger under terreng.

Veggen mot terreng i kjellerstuen er påforet og det er benyttet en dampsperre på dette punktet. Ved bruk av en dampsperre så vil fuktigheten akkumuleres inne i den påforede veggen og gi økt risiko for fuktskader hvis dreneringen har en sviktende funksjon.
Bruk av en dampsperre i vegger under terreng var vanlig opptil midten av 90-tallet, men anbefales ikke lenger pga risikoen for fuktskader. Dampsperren må fjernes for å unngå videre/ytterligere skade.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på ca 40 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det fremkommer ikke av tilgjengelige byggetegninger at det er en krypkjeller under boligen.
Det ble ikke påvist lufteventiler i ringmuren på befaringsdatoen.
Oppdragsgiver har ikke opplyst at boligen har en krypkjeller.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen heller i retning av grunnmuren. Dette medfører at nedbør/smeltevann vil renne i retning av boligen og påføre en økt belastning på boligens drenering og konstruksjon.

I forkant av boligen har terrenget seget og utvendig trapp til inngangsdøren har setninger. Fundamentet til trappen må forsterkes.

Merknader: Fallforholdet rundt boligen skal minimum være 1:50 i en avstand på 3 meter fra grunnmuren eller andre avlastende tiltak.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Ytterveggene er oppført som lett bindingsverk. Ytterveggene er oppført etter datidens byggeskikk og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjonstykkelse, tetthet og dampsperre.

Boligen er kledd med liggende panel og ble sist malt opp i 2025 i følge oppdragsgiver.
Tilstrekkelig lufting mellom kledningen og ytterveggen ble påvist på enkelte områder, men flere steder er luftespalten helt tett og luftingen av kledningen anses som ikke tilstrekkelig.
Musebånd ble observert ved sporadisk sjekk.

Råteskade ble påvist på veggen i underetasjen(foran kjellerstuen) og flere bord må skiftes ut. Det ble også påvist at det har oppstått råte i bakenforliggende bunnsvill(veggkonstruksjon).
Overgangen mellom kledningen og tilstøtende betongvegg i underetasjen har en utførelse som gjør at nedbør med enkelhet kan trekke bak kledningen og inn i veggkonstruksjonen.
Sprekkdannelser og tendenser til råtedannelse i panelen ble observert på flere steder, gjerne rundt vinduåpninger og døråpninger.

Overgangen mellom kledningen og veggstumpene ved siden av inngangsdøren har glipper som gjør at nedbør kan trekke inn i veggkonstruksjonen og forårsake skade.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2017/18, i følge datostemplingen. Et vindu i boden er av eldre karakter og med uisolerte glass, antatt originalt vindu.

Råte forekommer i belistningen rundt et soveromsvindu i 2.etasje, samt sprekkdannelser i belistningen rundt andre vinduer.
Vannbrettbeslaget under flere av vinduene er ikke utført med en oppkant ved siden av vinduene(bak belistningen) og dette medfører en risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen.
På flere av vinduene så er det lagt en mykfuge i overgangen mellom vannbrettbeslaget og vinduskarmen, dette kan tyde på at vannbrettbeslaget ikke er ført høyt nok opp i vinduet og utgjør dermed en risiko for innsig av fukt på lang sikt hvis fugen sprekker opp.
Vannbrettbeslaget som er montert under stuevinduet hadde sklidd ut og ble remontert på befaringsdatoen.
Dette tyder på at oppkanten til beslaget ikke er høy nok og det er en risiko for beslaget vil skli ut på nytt hvis det ikke skiftes ut.

Inngangsdøren har ukjent alder og må forventes å være tilnærmet original.
Dørbladet subber mot karmen og trenger en justering for å gå fritt, samt for å unngå skade.
Terrassedør med 2-lags glass fra 2008.
Vannbrettbeslaget under dørterskelen er ikke tilstrekkelig utført og er stedvis flatt, samt at det er en spalte mellom belistningen og dørkarmen. Dette utgjør en risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen og utgjøre skade.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer og det ble ikke observert deformasjoner i mønet. Boligen har ikke et kaldtloft.

Det ble observert en fuktskjolde i kledningen rundt pipeløpet i 2.etasje. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet og fuktskjolden kan stamme fra en eldre lekkasje. Ettersyn anbefales forøvrig i tilfelle endringer oppstår.

Luftingen av taket går via spalter i raftet/takutstikket på langsidene av boligen. Det er ikke montert flue-/fuglenetting i disse spaltene og dette utgjør en risiko for at fugler, gnagere etc kan trekke inn i konstruksjonen.

Merknader: Nedsig/ujevnheter må forventes da treverk vil naturlig sige med årene og boligen har en høy alder.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2018
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takpappen ble skiftet ut i 2018 i følge oppdragsgiver. Skorsteinene og luftehatter er blikkslått.
Detaljer og taktekkingen forøvrig kunne ikke besiktiges pga manglende adkomst til taket.

Feiestige er montert på taket, men det mangler en stigesikring ved takrennen. En stigesikring er nødvendig for å unngå at stigen sklir og for å sikre trygg adkomst til taket ved bruk av stige.

Snøfangere er ikke montert, men det er heller ikke et krav om dette da helningen på taket er slakere enn 27 grader.

Taknedløp, renne og beslag består av emaljert blikk. Nedløpene går ned i dreneringen(fremsiden av boligen) og ut på terreng(baksiden av boligen).
Frostspreng i nedløp er påvist og løpende utskiftning anbefales.
Nedløpet som er montert foran underetasjen leder vannet tett mot konstruksjonen og utgjør en risiko for en ytterligere fuktpåkjenning på veggen.

Merknader: Takpapp har en forventet levetid på ca 25 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

Boligen har kun et mindre opparbeidet område med stein/betongheller i forkant av underetasjen.
Hellene ligger ujevnt og underliggende terreng må avrettes for at steinene skal ligge plant.
Vegetasjon forekommer mellom hellene.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet må forventes å være originalt fra byggeåret og har passert forventet levetid.
Veggene er kledd med tapet og flere av skjøtene har åpnet seg. Høy slitasje på overflatene generelt.
Baderomsinventaret har fuktskader i skapvangene og servanten har krakeleringer.

Baderomsvinduet er plassert svært tett mot dusjen og vannsøl mot dette punktet må holdes til et minimum da overgangen mellom membranen og karmen ofte er et svakt punkt.

Naturlig avtrekk via en ventil i himlingen og i ytterveggen. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Lufteventilen som plassert i ytterveggen ved dusjen kan fungere som en friskluftsventil og det kan oppleves et kulderas fra denne, samt at det er en risiko for kondensdannelse rundt ventilen og i ytterveggen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderomsgulvet er kledd med et vinylbelegg. Vinylbelegget har høy alder og tilhørende slitasje.
Det er ikke montert varmekabler i gulvet, kun en stråleovn på vegg.

Fallforholdet på gulvet ble målt til ca 1:50 og anses å være tilstrekkelig.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membranen ved dørterskelen er iht dagens krav på 25 mm.
Det bemerkes at rørføringer som perforerer vinylbelegget ikke har tilstrekkelig med oppkant og dette medfører en risiko for at vann kan trekke ned langs rørene og inn i konstruksjonen.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er originalt fra byggeåret.
Det ble observert en klemring i sluket, men denne er ikke festet til sluket med skruer. Det vil si at overgangen mellom membranen(vinylbelegget) og sluket ikke er tilstrekkelig festet.
Risiko for at et innsig av fukt mellom vinylbelegget og sluket kan oppstå.

Rørgjennomføringer i gulvet og på vegg er ikke tilstrekkelig forseglet med en mansjett eller oppkanter. Dette utgjør en risiko for at vann/fukt kan komme inn i konstruksjonen og utgjøre skade.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet ved siden av badet.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet, men merk at dette punktet er på motsatt side fra dusjen.
Hullboring i bakkant av dusjen er ikke mulig da dusjen vender mot en nabo og en yttervegg.
Høy risiko for at det kan forekomme kondens-/fuktskader i ytterveggen rundt dusjen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1960

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning med flislagt backsplash, slette skapfronter og benkeplater av heltre.
Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Det ble påvist en lekkasje fra avløpsrøret i underkant av kjøkkenvasken.
Ventilator med kullfilter.
Frittstående hvitevarer og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert.
Automatisk lekkasjestopper er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Kjøkkenet har høy slitasje på overflatene, benkeplatene og skapstammer. Utskiftning av kjøkkeninnredningen og tilhørende hvitevarer må påregnes.

8.2 Etasjeskillere

TG 2 8.2 Etasjeskillere

Etasjeskilleren har følgende målbare avvik i planheten:
2.etasje:
- Hovedsoverom: 8 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt.
- Totalt fra yttervegg til yttervegg, på langs av etasjen: 16 mm.

1. etasje:
- Gang/vindfang: 5 mm internt.
- Stue: 6 mm internt.

U.etasje:
- Kjellerstue: 20 mm internt.
Merk at etasjen har en høydeforskjell mellom kjellerstuen og øvrige rom i etasjen.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Merknader: Knirk i gulvet ble påvist på flere steder. Dette kan tyde på bevegelser i underliggende plattformgulv og at platene over bjelkelaget må festes bedre.

8.3 Ildsted

TG 2 8.3 Ildsted

Vedovnen i 1.etasje har ikke en tilstrekkelig avstand til brennbart i forkant av ildstedet. Brannplaten ble målt til 24cm i forkant av ildstedet og er ikke iht kravet på 30cm.
Det mangler en tilstrekkelig tetting i overgangen mellom røykrøret og røykinnføringen i pipen.

Vedovnen i kjellerstuen har ikke en tilstrekkelig avstand til brennbart. Brannplaten på gulvet er bøyd og avstanden til enden av brannplaten ble målt til 17 cm på det minste.

Branninspeksjon ble utført i 2021.

Sotluken ble ikke observert, det er antatt at denne er plassert hos naboen da pipeløpet deles med de.

Pipeløpet er ikke synlig, men det legges til grunn at pipeløpet er oppført av teglstein basert på alderen til boligen.

Merknader:

8.4 Overflater

TG 2 8.4 Overflater

Overflatene i boligen har høy alder og tilhørende slitasje. Modernisering av boligens overflater må forventes. Fuktskade har oppstått på gulvet foran stuevinduet. Tapeten har begynt å løsne på enkelte områder.

Det forekommer mye støvkondens på overflatene som vender mot yttervegg og taket. Dette tyder på at det forekommer kuldebroer i konstruksjonen og støvkondens oppstår når skrue/spikerhodene er kalde og fuktighet kondenserer på de, som igjen samler støv. Støvkondens vil dermed se ut som må svarte prikker hvor det er skrue/spikerhoder.

Merknader:

8.5 Trapp

TG 2 8.5 Trapp

Kjellertrapp:
Håndløpere på begge sidene av trappen.
Avstanden mellom nederste trinn og etasjeskilleren ble målt til mellom 176 -197cm. Anbefalt avstand er 200cm.

Trapp mellom 1. og 2.etasje:
Håndløper er kun montert på en side. Spilerekkverk med åpninger på ca 12 cm og dette avviker fra dagens krav til maksimal åpning på 10 cm.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Overflatene i boligen mot terreng består av en delvis eksponert grunnmur, samt en påforet grunnmur.
Sprekkdannelser/riss i overflaten ble observert hvor grunnmuren er synlig(se punkt 1.1).

Overflatene har generelt høy slitasje og kjøper må påregne at modernisering og oppgradering er nødvendig.

Ventiler er montert i ytterveggen i den minste boden, men ikke i den største boden(med vaskemaskin, varmtvannsbereder etc).
Ventiler er montert i vinduskarmen og yttervegger i kjellerstuen.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulvet i underetasjen består delvis av et betonggulv og et påforet kjellergulv.
Avvik på ca 20 mm ble påvist i kjellerstuen og det anbefales at rommet avrettes ved neste mulighet.

Høy alder og slitasje på overflatene forekommer. Modernisering må påregnes.
Mindre riss og sprekkdannelser i et betonggulv må forventes da dette kan være svinnsprekker fra herdeprosessen. Sprekker som eventuelt utvikler seg og blir større kan tyde på aktive setninger/bevegelser.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hulltagning ble utført i påforet vegg i kjellerstuen.
Bunnsvillen er plassert dypt ned i konstruksjonen da kjellergulvet er påforet og bunnsvillen er ikke tilgjengelig på dette punktet.
Overfladisk fuktsøk hvor grunnmuren er eksponert avga resultater som tilsier en økt forekomst av fuktighet på nedre del av kortveggen/gavlveggen og i matboden. Dette samsvarer med funn av saltutslag og fuktskjolder på de samme områdene.

Fuktsøk ble utført med et overfladisk søk da veggene i hovedsak ikke er påforet. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.
Verdier opp til "628" ble avdekket og dette tyder på en økt forekomst av fukt i kjelleren.

Den påforede veggen er montert med en dampsperre og dette var tidligere en vanlig praksis opptil ca midten av 90-tallet. Bruk av dampsperre under terreng er ikke en anbefalt løsning da dette vil medføre at fuktigheten som kommer via grunnmuren ikke vil tørke ut og dermed vil akkumuleres inne i den påforede veggen.
Dette utgjør en høy risiko for økte fuktverdier og påfølgende dannelse av svertesopp og råte/fuktskader.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1960

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør og disse må forventes å være originale fra byggeåret.
Stoppekranen er montert i boden i underetasjen og hadde en tilstrekkelig funksjon ved test. Merk at den originale stoppekranen ikke stenger 100% og det må benyttes en sekundær stoppekran som påmontert etter den originale stoppekranen.
Utskiftning av kobberrørene og oppgradering til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av badet og de øvrige vanninstallasjonene.

Avløpene i boligen består av støpejern og er originale fra byggeåret.
Rustdannelse og rennemerker ble observert i skjøter og rundt stakelukene. Utskiftning av innvendige avløpsrør anbefales ved neste rehabilitering. Videokontroll av bunnledningen ut mot kommunalt anlegg anbefales i tilfelle det er behov for utbedringer.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1976

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1976.
Berederen er plassert i boden i underetasjen og rommet har ikke et synlig sluk. Dette medfører at berederen ikke er lekkasjesikret og ved en større lekkasje så kan vannet gjøre skade i både egen og naboens underetasje pga åpningen i betongveggen.

Strømtilførselen er ukjent da ledningen går opp i bjelkelaget. Iht dagens krav så skal strømtilførselen gå via en fast tilkobling og det anbefales at dette etableres for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Sikkerhetsventilen var ikke synlig på befaringsdatoen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1960

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig avtrekk og det er montert ventiler på badet og på WC.
Boden i kjelleren mangler blant annet et avtrekk hvis det er ønskelig å bygge om dette rommet til et vaskerom(våtrom).

Friskluftsventiler er montert i enten vinduskarmene eller i ytterveggene. Disse ventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig og luften kan skiftes ut.
Kjøkkenet har ikke en egen friskluftsventil i vinduskarmen eller i ytterveggen.

Døren inn til WC har ikke en luftespalte i underkant og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig, som igjen vil redusere effektiviteten til avtrekket.
En luftespalte på minimum 10 mm langs undersiden av dørbladet må etableres slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i boligen må forventes å være i stor grad originalt og med et behov for oppgradering.
Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider i boligen.
Det elektriske anlegget er udokumentert og historikken er dermed ukjent mtp vedlikehold, utskiftninger og kontroll/tilsyn.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert, men det anbefales at denne blir renskrevet.

Oppdragsgiver opplyser at en stikkontakt ble skiftet pga varmgang.

Merknader: Anlegget er udokumentert og med høy alder. En utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En generell oppgradering av hele anlegget må påregnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen og dagens planløsning. Merk at benevnelsen til rommene er utydelig og det er ikke kjent hva f eks dagens kjellerstue er godkjent som.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Betongveggen i boden har en åpning mellom boenhetene. Stoppekranen er plassert på dette punktet og åpningen er antatt etablert slik at begge boenheter har tilgang til denne stoppekranen.
Åpningen medfører at boligene ikke har et intakt brannskille og ved en brann i f eks boden så kan ild og røyk spres kjapt mellom boenhetene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å innhente byggetegninger som er tydelige nok slik at det kan tydes hva rommene i boligen er godkjent som.

Åpningen i betongveggen i kjelleren må lukkes igjen slik at brannskille er ivaretatt. Merk at hvis åpningen lukkes så må begge boligene ha tilgang til en stoppekran.
Hvis stoppekranen i betongåpningen dekker alle boligene i rekken så skal i praksis alle beboerne ha tilgang til denne stoppekranen, dvs at deler av boden må omgjøres til et fellesareal og vil dermed ikke være salgbart areal. Dette må avklares med styret i sameiet/vel/naboer og er ikke videre undersøkt eller hensynstatt av takstmann.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Utførelsen av vannbrettbeslag og omkringliggende belistning rundt vinduene og terrassedøren har avvik i utførelsen som utgjør en risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen. Råte og sprekkdannelser ble påvist i belistningen rundt vinduene, utbedring er nødvendig for å forhindre ytterligere skade. Terrassedøren og samtlige vinduer må etterses og utbedres slik at overganger/detaljer utføres med en standard som gjør at det ikke er en risiko for redusert levetid pga fuktskader og slik at risikoen for innsig av fukt i veggkonstruksjonen reduseres. Inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Dørbladet subber mot karmen og karmen trenger en justering slik at risikoen for ytterligere skade på dørbladet reduseres. Vinduet i boden har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Øvrige vinduer har gjenværende levetid, men normalt vedlikehold og utbedring av beslag/belistning er nødvendig for å sikre at forventet levetid kan oppnås.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det er ikke montert flue-/fuglenetting i luftespaltene i raftet/takutstikket og dette utgjør en risiko for at fugler, gnagere etc kan trekke inn i konstruksjonen. Netting må monteres for å unngå at det kan oppstå skader på f eks el-anlegget(pga gnagere) eller at luftingen blokkeres av reir.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	Det mangler en stigesikring ved nedre del av feiestigen. En stigesikring er nødvendig for å unngå at stigen sklir og for å sikre trygg adkomst til taket ved bruk av stige. Frostspreng har oppstått i nedløpene og utskiftning av disse anbefales for å redusere risikoen for at nedbør ledes ut mot bakenforliggende panel. Nedløpet som er montert foran underetasjen leder vannet tett mot konstruksjonen og utgjør en risiko for en ytterligere fuktpåkjenning på veggen. Nedløpene må avsluttes slik at vannet renner vekk fra boligen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Hellene ligger ujevnt og underliggende terreng må avrettes for at steinene skal ligge plant. Dette medfører at et nytt uteområde blir etablert da alle hellene må tas vekk.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det bemerkes at rørføringer som perforerer vinylbelegget ikke har tilstrekkelig med oppkant og dette medfører en risiko for at vann kan trekke ned langs rørene og inn i konstruksjonen. Oppkant på minimum 25 mm rundt rørgjennomføringer i gulvet må etableres. Høy slitasje på overflaten generelt. Rehabilitering av våtrommet anbefales før videre bruk og må påregnes.
8.2	Etasjeskillere Etasjeskillere
	Totalt avvik som ble påvist i 2.etasjen og i kjellerstuen overstiger toleransekravene(15-30mm) som satt iht NS3600. Utbedring av avviket medfører å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Skjevhetene kan ha oppstått i forbindelse med oppføringen av boligen eller at bjelkelaget har seget med tiden.
8.3	Ildsted Ildsted
	Det mangler en tilstrekkelig tetting i overgangen mellom røykrøret og røykinnføringen i pipen(1.etg). En glassfibersnor eller tilsvarende må dyttes inn slik at overgangen er tett. Brannplatene på gulvet foran begge ildsteden må økes i størrelse slik at de dekker 30 cm i forkant av ildstedes dør. Sotluke ble ikke observert. Det må avklares om denne er montert hos naboen.
8.4	Overflater Overflater
	Overflatene i boligen har høy alder og slitasje. Modernisering av overflatene i boligen må forventes og påregnes.
8.5	Trapp Trapp
	Åpningene i spilerekkverket ble målt til ca 12 cm og avviker fra dagens krav på ca 10 cm. Åpninger som er større enn 10 cm utgjør en risiko for at mindre barn kan få hodet i mellom. Håndløper er kun montert på en side av trappeløpet mellom 1. og 2.etasje. Håndløpere skal være montert på begge sider av trappeløpet for å sikre trygg ferdsel i trappeløpet.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	Det mangler en ventil i den største boden og det anbefales at det etableres en ventil slik at ventileringen er tilstrekkelig, særlig hvis rommet skal benyttes som et vaskerom eller lignende. Sprekker og riss forekommer i grunnmuren og dette er tidligere omtalt under punkt 1.1. Høy alder og slitasje på overflatene. Modernisering må forventes.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	Høy alder og slitasje på overflatene. Modernisering må forventes. Avvik på ca 20 mm ble påvist i kjellerstuen og det anbefales at rommet avrettes ved neste mulighet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Utskiftning av vanntilførselen i boligen anbefales da disse har vesentlig passert forventet levetid. Utskiftning til et komplett rør-i-røranlegg anbefales ved neste rehabilitering av badet og øvrige vanninstallasjonene. Utskiftning av avløpsrørene inne i boligen anbefales da det ble avdekket rust-og rennemerker i skjøter og stakeluker. Kontroll av bunnledningen ut til kommunalt anlegg anbefales da denne har høy alder og kan ha behov for utbedring.

10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen har vesentlig passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Berederen er ikke plassert i et rom med et synlig sluk og ved en større lekkasje så er det en stor risiko for at tilstøtende konstruksjon tar skade. Berederen bør lekkasjesikres med en automatisk lekkasjevarsler eller plasseres i nærheten av et sluk.
10.5	Ventilasjon
	Kjøkkenet har ikke en egen friskluftsventil i vinduskarmen eller i ytterveggen. Døren inn til WC har ikke en luftespalte i underkant og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig, som igjen vil redusere effektiviteten til avtrekket. En luftespalte på minimum 10 mm langs undersiden av dørbladet må etableres slik at tilluften er tilstrekkelig. Boden i kjelleren mangler blant annet et avtrekk hvis det er ønskelig å benytte dette rommet som et vaskerom. Naturlig avtrekk holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Det anbefales å etablere et mekanisk avtrekk på våtrom, sanitær(WC) og kjøkken slik at avtrekket er tilstrekkelig og ikke avhengig av f eks temperatur eller vindretning.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble påvist høye fuktverdier langs nedre del av grunnmuren i boden, samt saltutslag og fuktskjolder. Dette tyder på at dreneringen ikke har en tilstrekkelig funksjon og må utbedres. Hvis dreneringen ikke utbedres så utgjør det en risiko for at det vil oppstå blant annet svertesopp og råte/fuktskader i organisk materiale. Prisvurderingen medtar utbedring av dreneringen langs boligens vegger som vender mot terreng. Dampsperren i påforet vegg i kjellerstuen må fjernes. Dampsperren øker risikoen for fuktskader i den påforede veggen da dampsperren vil stoppe fukten som kommer inn fra terrenget fra å tørke ut og fukten vil dermed akkumuleres inne i veggen. Sprekkdannelser ble observert i overflaten til grunnmuren i boden. Dette kan tyde på bevegelser i konstruksjonen og det anbefales at disse sprekkene etterses i tilfelle de utvikler seg ytterligere. Ved behov for utbedring så kan det utføres tiltak som f eks å stabilisere grunnforholdene eller skifte ut massene på utsiden av boligen med lettere masser som f eks Lecakuler eller Glasopor slik at jordtrykket reduseres. Radonmåling av luften i boligen anbefales. Boligen har rom under terreng og det anbefales at det utføres en slik måling for å avdekke om verdiene overstiger tiltaksgrensen på 100bq/m3.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	Terrenget rundt boligen heller i retning av grunnmuren. Dette medfører at nedbør/smeltevann vil renne i retning av boligen og påføre en økt belastning på boligens drenering og konstruksjon. Den utvendige trappen foran inngangsdøren har seget og fundament til den utvendige trappen må støpes på nytt. Gammel trapp remonteres hvis det er mulig, evt så må det lages en ny trapp opp til inngangsdøren. I forbindelse med utbedring av dreneringen så er det naturlig at også terrenget rundt boligen blir dandert slik at vannet renner vekk fra boligen, samt at et nytt fundament til trappen blir etablert.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	Råte og sprekkdannelser forekommer i flere panelbord og utskiftning er nødvendig. Råtedannelse/mykt treverk ble påvist i bunnsvillen/stenderen som ligger mot betongveggen i underetasjen/foran kjellerstuen. Veggen må åpnes opp og materialer som er skadet må skiftes ut. Utførelsen av overgangen mellom bunnsvillen og underliggende betongsåle kan være mangelfull og det kan ha trukket fukt lenger inn i konstruksjonen. Ved behov for større utbedringer lenger inn i konstruksjonen eller i et større område enn i hjørne mot betongveggen så må det forventes at prisestimatet vil overskrides. Overgangen mellom panel/yttervegg og betongveggen i underetasjen må utbedres. Dagens løsning utgjør en høy risiko for at nedbør kan trekke bak kledningen og forårsake fuktskader i veggkonstruksjonen. Luftingen av ytterveggen er stedvis ikke tilstrekkelig og luftespalten må økes slik at luftgjennomstrømningen er tilstrekkelig. Dette medfører at kledningen må demonteres. Overgangen mellom kledningen og veggstumpene ved siden av inngangsdøren har glipper som gjør at nedbør kan trekke inn i veggkonstruksjonen og forårsake skade. Tettere avslutning mellom kledningsbordene må etableres.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	Tapeten på badet spriker i skjøtene og overflatene har generelt høy alder. Baderomsinventaret har fuktskader i skapvangene og servanten har krakeleringer. Våtrommet har passert forventet levetid og en rehabilitering må påregnes før våtrommet benyttes videre. Prisestimatet omfatter hele badet og må ses i sammenheng med prisvurdering som er satt under punkt 7.1.3 da begge omhandler en full rehabilitering av badet. Lufteventilen i ytterveggen bør fjernes og en mekanisk vifte bør monteres i ventilen i himlingen. Dette medfører at risikoen for kulderas og kondensproblematikk rundt ventilen i ytterveggen reduseres, samt at avtrekket via ventilen i himlingen blir mer effektivt. Baderomsvinduet må skjermes fra direkte vannsprut og overgangen mellom karm og membran må utføres på en måte som gjør at innsig av fukt i konstruksjonen unngås.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Hele badet må rehabiliteres og det anbefales at dette utføres før videre bruk. Ved ønske om videre bruk av badet så utføres dette på egen risiko og regning. Utskiftning av blant annet membran, sluk, overflater og teknisk anlegg må utføres. Det anbefales at TEK-17 legges til grunn som prosjekteringsgrunnlag.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkkenet har høy slitasje og har passert forventet levetid. Utskiftning av hele kjøkkenet må påregnes. Det ble påvist en lekkasje i avløpet som er under kjøkkenvasken og det ble observert skader på underliggende skapstamme. Risiko for at vann kan ha trukket ned i underliggende etasjeskiller. Ventilator med utkast til friluft anbefales. Prisvurderingen innebærer et kjøkken med normal standard.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	Den påforede veggen mot terreng må åpnes opp og dampsperren fjernes. Det må påregnes et behov for å sanere og tørke ut denne veggen da en dampsperre vil medføre at veggen ikke får tørket ut og svertesopp og andre fuktskader kan oppstå. Punktet må utføres i sammenheng med utbedring av dreneringen. Prisestimatet inkluderer nye overflater på veggene mot terreng, samt sanering av eventuell svertesopp.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgen Frisak	9578-5990-4-1590395	2026-02-25 12:58:49

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bankveien 10A, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Jørgen Frisak, Henning Frisak, Ingunn Frisak

Fullmektige
Jørgen Frisak for Henning Frisak, Ingunn Frisak

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Randi Erika Brinchmann Frisak Eriksen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 12345678
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet har blitt utført for mange år siden i bad, kjøkken, toalett og vaskekjeller. Vi som arvinger har ikke oversikt eller faktura for de som gjorde jobben. WC-stoler er byttet 1:1 både på badet i 1.etasje og bad i kjelleretasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er så lenge siden at det vet vi ikke. Det er vinylgulv på bad som er heldekkende og går ned i sluk. Badet har dusjkabinett med avløp koblet inn på sluket

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er så lenge siden at det vet vi ikke.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er lagt nytt shingelbelegg gjennom borettslaget (2018) Det er ikke endret noe på ildstedene Det er ikke terrasse Garasjen er et nytt garasjeanlegg nederst i Bankveien der vi har kjøpt en plass og investert i en lader for elbil Det er en utebod til boligen med strøm til lys. Boden er nymalt utvendig og trenger oppgraderinger innvendig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble drenert på forsiden av huset og lagt på grunnmursplater (knotteplast). Mulig Nadderudskogen huseierlag ved kasserer eller leder.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi undersøker hvilket firma som har vært der. Hans Petter Bakke, 995 15 438

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? DLE har vært der og avvikene ble rettet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Nettverk Service AS Tlf: 22 07 85 30 Det er et eget garasjelag. Jeg antar at det er de som får samsvarserklæringen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært septikkum som hele rekkehuset brukte. Den ble gjennomkoblet når kommunen forlangte det. Dette ble gjort for lenge siden. Er ikke kjent med hvem som gjorde det.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er byttet vinduer og terrassedør. Det ble fjernet eternittplater og kledd med ytterkledning. Ved senere malerarbeid er det også byttet noe av dette panelet på gavelen.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og avløp. Det har vært septikkum som hele rekkehuset brukte. Den ble gjennomkoblet når kommunen forlangte det.

---

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

Ja

Beskriv: Det er verken oljetank eller ventilasjon i boligen. Kun kjøkkenvifte med fettfilter og luftekanal over tak.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Arvingene har ikke bodd der på mange år. Det er påpekt flere ting i takstrapport

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke hørt at dette er blitt gjort

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Viser til takstpapirer der eventuell ting er opplyst.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med at det er problemer med ildsteder. Ildsted i stuen er nylig brukt, uten problemer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke kjent at det har vært problemer med drenering. Taksten påpeker råte i et begrenset område på utvendig.

---

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

Ja

Beskriv: Taksten påpeker råte i et begrenset område på utvendig.

---

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

Ja

Beskriv: Feil skal være utbedret

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vi ikke sett

---

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

Ja

Beskriv: Taksten påpeker feil. Det bør undersøkes nærmere.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke sånn anlegg i boligen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering er foretatt av autorisert takstmann i desember 2025.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling i bolig er foretatt av autorisert takstmann i desember 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gode naboforhold

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vi ikke hørt noe om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vi ikke hørt om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vi ikke hørt om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank, men en ubrukt septiktank. Igjenfylt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det står et drivhus på eiendommen (hage)

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0047/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørgen Frisak	**2026-02-25**

Identifikasjon

Jørgen Frisak

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

VEDTEKTER FOR NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG

(SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING 24.04.2025)

§ 1.

Foreningens navn er Nadderudskogen Huseierlag.

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

Nadderudskogen Huseierlag står som ansvarlig fester av grunnarealet på gnr. 19, bnr. 572 og 626 i Bærum kommune i henhold til kontrakt mellom huseierlaget og Stiftelsen Karibu. Hvert medlem fester en parsell av huseierlaget og eier en bolig på denne parsellen. Medlemskapet i huseierlaget er forankret i de enkelte festekontraktene og er pliktig for alle som fester en parsell av huseierlaget. Medlemmene skal yte de tilskudd til huseierlagets drift som følger av vedtektene og andre lovlige beslutninger.

Nadderudskogen Garasjelag er en underenhet til huseierlaget som har til formål å drifte garasjeanlegget er oppført på gnr. 19 bnr. 626. Garasjelaget er ansvarlig for driften av garasjeanlegget, men kan ikke disponere over bebyggelsen eller grunnen i strid med huseierlagets interesser. Garasjelaget har ingen økonomiske rettigheter eller forpliktelser i garasjeanlegget eller knyttet til vedtak som fattes av garasjelaget.

§ 2.
Huseierlagets oppgave er å:

- Ivareta medlemmenes felles interesser i tilknytning til hus og tomt, herunder å foreta innløsning eller forlenging av festeforholdet.
- Betale fellesutgifter som påhviler huseierlaget.
- Sørge for utvendig vedlikehold av de enkeltes hus, se § 11, og felleseiendom slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand.

§3.
Salg/overdragelse/Fremleie. Overdragelse av hus med festerett er betinget av at utestående plikter til huseierlaget er betalt. Det utstedes skriftlig bekreftelse på dette som skal foreligge før salget kan tinglyses. Overdragelsen skal ha styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Fremleie skal meddeles styret. Medlemmet står fortsatt ansvarlig for de økonomiske forpliktelser og for at vedtekter følges for huset.

§ 4.
Generalforsamlingen er huseierlagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes en gang pr. år i april. Styret innkaller medlemmene skriftlig med minst 2 ukers varsel. I innkallingen nevnes de saker som skal behandles og det vedlegges årsmelding og revidert regnskap for det forløpne kalenderår. Saker som medlemmene ønsker behandlet, meldes skriftlig til styret innen 15. mars. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller en valgt ordstyrer.

Følgende saker skal behandles:
Styrets årsberetning.
Regnskap.

Budsjett.
Valg av styremedlemmer og varamenn.
Valg av valgkomite.
Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse.
Fastsettelse av godtgjørelse til tillitsmenn.
Eventuelle innkomne saker.

Det føres protokoll av behandlede saker og vedtak. To medlemmer velges til å undertegne protokollen. Kopi av protokollen sendes til medlemmene.

§ 5.
Ekstraordinær generalforsamling. Dette avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av medlemmene skriftlig krever det, med angivelse av hva som ønskes behandlet. Innkalling skjer etter regel i foregående paragraf. Kun de saker som er angitt i innkallingen kan behandles.

§ 6.
Avstemming og stemmerett. Hvert medlem har rett til én stemme på generalforsamlingen. Medlemmene kan møte med fullmektig, fullmakten må være skriftlig. Vedtak fattes med alminnelig flertall, ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

- Vedtektsendringer
- Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- Vedtak om innløsning av eiendommen.

Flertallet må utgjøres av minst ¼ av medlemmene.

Oppløsning av huseierlaget krever minst 2/3 flertall. Flertallet må utgjøre minst 50% av huseierlagets medlemmer. Oppløsning skal vedtas på to påfølgende generalforsamlinger med minst
6 måneders mellomrom. Oppløsning kan ikke vedtas så lenge festekontrakten med bortfester løper, uten at generalforsamlingen samtidig vedtar hvem som skal overta festekontrakten og vedtar iverksettelse av en slik overdragelse.

§ 7.
Styret velges av generalforsamlingen. Det består av 5 medlemmer med 2 varamenn. Valgbare er alle myndige personer i hver husstand. Både 3-, 4- og 5-roms hus bør være representert. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, men slik at vekselsvis 2 og 3 styremedlemmer er på valg annethvert år. Varamenn velges for 1 år gangen.

§ 8.
Styrets arbeid. Styret velger en styreleder. Det er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Styret avgjør selv når møtene holdes, dog minst 3 ganger i året. Det skal føres protokoll over forhandlingene. Huseierlaget tegnes av styrets leder. Styret er ansvarlig for forsvarlig forretningsførsel.

Ved behov for dekning av nødvendige kostnader som ikke ligger innenfor årets budsjett, kan Styret øke størrelsen på medlemmenes tilskudd til huseierlagets drift med inntil 10% mellom generalforsamlingene. Slik justering kan bare **foretas** 1 gang mellom hver generalforsamling, og styret plikter å gi medlemmene to måneders varsel før endringen trer i kraft.

Regnskapet revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Styret kan tilsette forretningsfører.

§ 9.
Økonomiske forpliktelser. Hvert medlem betaler et tilskudd til huseierlagets drift. Størrelsen fastsettes generalforsamlingen. Det skal utarbeides en fordelingsnøkkel som fastsetter hvor stor andel av samlede utgifter som belastes det enkelte hus. Det skal da tas hensyn til husets størrelse, vedlikeholdsutgifter og lignende. Tilskuddet betales forskuddsvis i månedlige rater. Huseierlaget har sikkerhet for tilskuddet i hus og festerett og kan sette dette til auksjon uten søksmål til dekning av tilgodehavende.

§10.
Eiendoms- og bruksrett. Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten. Fellesarealet utenom dette kan ikke reserveres for noen enkelt medlem eller deles opp med gjerder og lignende, og det skal være fri adkomst rundt hele husrekken. Fellesarealene er åpne for alle beboere. Hvert hus har rett til å oppføre en sportsbod på fellesarealene, under forutsetning at fremgangsmåten i § 12 følges.

Ordensregler som regulerer bruk av fellesgoder, vedtas av generalforsamlingen.

§ 11.
Vedlikehold.
Den enkelte huseier er ansvarlig for vedlikeholdet av sin enhet, og plikter å holde denne forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre huseiere i laget. Vedlikeholdsplikten omfatter både utvendig og innvendig vedlikehold og reparasjoner av hele huseierens boenhet. Hvis denne plikten forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, samt eventuelt få dette utført for medlemmets regning.

Reparasjon og utskiftning av følgende felles bygningsdeler og infrastruktur er likevel unntatt fra den enkelte huseiers vedlikeholdsplikt:
- Tak (fra takbelegg og ned til og med taktro), samt vindski, vannbord og underkant av tak (fremspring) i husets lengderetning
- Takrenner og nedløp - Grunnmur (men ikke puss og maling) og drenering
- Felles installasjoner for husene, slik som hovedledninger for vann og avløp, innvendige felles stoppekraner, piper for ildsteder, felles elektriske anlegg, gjerder og gangveier.

Ovennevnte unntak fra den enkelte huseiers vedlikeholdsplikt besørges og bekostes av huseierlaget. Alternativt kan en eller flere huseiere besørge eventuelle vedlikeholds- og utskiftningstiltak på lagets regning, så fremt styrets godkjennelse er innhentet før de igangsettes. Andre bygningsdeler og installasjoner enn de som er uttrykkelig nevnt ovenfor, dekkes ikke av huseierlaget.
Terrasse, trapp, beplantning eller annet som en huseier har opparbeidet i tilknytning til sin boenhet, og som må rives i forbindelse med vedlikehold som huseierlaget er ansvarlig for, erstattes ikke av huseierlaget.
Dersom det oppstår skade på en huseiers boenhet (innvendig eller utvendig) som følge av mangler ved huseierlagets vedlikehold, utbedres slike skader for lagets regning. Maling/beis til husenes kledning eller grunnmur dekkes av laget.
Huseierlaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring, mens den enkelte huseier tegner innboforsikring etter eget behov.

§ 12.
Bygningsmessige endringer. Det er tillatt å oppføre tilbygg på det private tomtearealet. Alle bygningsmessige arbeider som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, skal godkjennes av styret. Nabovarsel skal sendes berørte parter eller Plan- og bygningsloven, og til styret ved styrets leder.

Bygningsmessige arbeider som ikke krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, men som likevel kan berøre huseierlagets øvrige beboere, må godkjennes av styret.



Husordensregler for A/L Nadderudskogen Huseierlag.

På grunn av det tette naboskapet må huseierne ta hensyn og utvise fornuft og normal god takt og tone.

Det henstilles til huseierne å søke å avtale seg imellom bruk og vedlikehold av fellesareal, herunder espalier, beplantning og lignende. Beplantningen på privat område gjøres etter eget ønske, men må ikke sjenere naboene eller skade huset.

Fellesarealet skal være åpent for alle og skal ikke oppdeles eller stenges. Felling av trær er en sak mellom berørte huseiere.

Skrot, personlige eiendeler og lignende skal ikke kastes eller henstilles på fellesarealet. Hageavfall kan samles og komposteres på egnet sted ved hvert hus. Avføring etter husdyr fjernes straks av eieren.

Huseierne i hver rekke avtaler seg imellom eventuell oppsetting av markiser, antenner, ytterdører og lignende.

Salgsplakater og lignende som er til sjenanse for beboerne bør unngås.

For øvrig vises til lagets vedtekter.

(Vedtatt på årsmøtet 19.april 1989.)

Det innkalles til ordinær generalforsamling i

A/L Nadderudskogen Huseierlag

Torsdag 24. april 2025, **kl.18.00**. Merk tiden!

Møtet avholdes på Bekkestua ungdomsskole. Garasjelagets årsmøte avholdes samme sted rett etter huseierlagets generalforsamling.

Dagsorden

1. **Valg av møteleder**
   i. Styrets innstilling: Ragnhild Eek

2. **Godkjenning av innkalling**
   i. Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes.

3. **Valg av to personer til å undertegne protokollen**
   i. To personer velges i møtet

4. **Styrets årsberetning**
   i. Årsberetningen er vedlagt
   ii. Styrets innstilling: Årsberetningen godkjennes

5. **Endring av organisasjonsform**

   Nadderudskogen Huseierlag AL er i dag organisert som andelslag med begrenset ansvar. Denne organisasjonsformen benyttes ikke lenger og brønnøysundregistrene har gitt Huseierlaget beskjed om at denne organisasjonsformen må endres. I samarbeid med Deloitte advokatfirma har styret foreslått å endre organisasjonsformen til «Forening/Lag» og utarbeidet forslag til nye vedtekter i overenstemmelse med dette. Slik Huseierlag drives vil organisasjonsendringen ikke innebære vesentlige synlige eller reelle praktiske endringer.

   Utkast til nye vedtekter følger i vedlegg.

   Styrets innstilling: Nadderudskogen Huseierlag AL endrer organisasjonsform til «Forening/Lag» og vil hete «Nadderudskogen Huseierlag». Vedtektene omarbeides i overenstemmelse med det fremlagte forslag

6. **Regnskap for 2024 med revisors beretning**
   i. Regnskapet er vedlagt.
   ii. Styrets innstilling: Regnskapet godkjennes.

7. **Budsjett for 2025**
   i. Budsjettet er vedlagt.
   ii. Styrets innstilling: Budsjettet for 2025 godkjennes.

8. **Tomtefeste**
   i. Ny festeavtale ble fremforhandlet i 2024, Denne avtalen gjelder i overskuelig framtid, og medfører forutsigbarhet og sikkerhet for beboerne i Nadderudskogen Huseierlag. Prisen reguleres hvert 5. år i hht KPI.

9. **Garasjer og Garasjelag**
   i. Alle garasjene i Nadderudskogen Huseierlag er organisert under Nadderudskogen Garasjelag. Utvendig lader er også organisert gjennom Garasjelaget.
   ii. Som følge av byggingen av to garasjeanlegg, og overføring av et tredje bygg til Garasjelaget, er det opprettet et garasjelag. I byggeperioden har det vært tett og god dialog mellom det nyopprettede garasjelaget og styret i huseierlaget. Styreleder i huseierlaget har også vært medlem av styret i garasjelaget Jf. § 9.2. Huseierlagets styre foreslår at samarbeidet fortsetter ved at ett av garasjestyrets medlemmer også har møterett i Huseierlagets styre. *Dette innarbeides i vedtektene.*

   iii Styrets forslag til vedtak: Ett medlem i Garasjelagets styre har møterett i Huseierlagets styre

10. **Innkomne saker**

   i. Øking av møtegodtgjørelse for styremedlemmer og styreleder.

   Det har de siste årene vært få kandidater til styrevervene i Huseierlaget. Det foreslås å øke godtgjørelsen med kr. 5000 (til kr. 15 000) for styremedlemmer, og med kr 10 000 (til kr 25 000) for styreleder.
   Det bør understrekes at det foreligger en forventning om at styreverv i Huseierlaget er verv som burde gå litt på rundgang og det er et ønske om at flere melder seg. At flere beboere får bedre kjennskap til aktuelle saker, rammeverk og ansvarsområder som gjelder i et Huseierlag, vil kunne bygge opp under forståelsen for det arbeidet som utøves. Til denne generalforsamlingen har samtlige styremedlemmer og styreleder uttrykt at man gjerne stiller sine verv til disposisjon og ønsker andre medlemmer av huseierlaget velkommen til å ta over stafettpinnen.

11. **Valg av styremedlemmer, vararepresentanter og valgkomité**

   i. Valgkomiteen foreslår følgende kandidater til nytt styre i Nadderudskogen Huseierlag: Øyvind Ekvik, Bankveien 2 C (gjenvalg for 1 år)
   Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A (gjenvalg for 1 år)
   Inger Bailey, Wilh. Wilhelmsens vei 15 C (gjenvalg for 1 år)
   Ulrich Werner Øygardveien 113M (velges for 2 år)
   Marianne Holen Øygardveien 113F (velges for 2 år)
   Heidi Kristensen Holte, Øygardveien 113 K (velges for 2 år)
   Av disse skal det velges 5 personer til styret.

ii. Valgkomiteen foreslår følgende personer til varamedlemmer. Det skal velges to personer for 1 år.
Tatjana Nunes, Bankveien 9A
Kirsten Viga Skretting Bankveien 15 D

iii. Valgkomite for 2025/2026
Torbjørn Severinsen, Bankveien 10 C
Ragnhild J Eek, Bankveien 10 D

iv. Styrets innstilling: Representanter velges i møtet

Punkt 4.

Styrets årsberetning 2024 - A/L Nadderudskogen Huseierlag

Gjeldende fra generalforsamling for 2024 til generalforsamling 2025

Styrets sammensetning fra generalforsamlingen i 2024 til generalforsamlingen i 2025
Ragnhild J Eek. Bankveien 10 D
Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A
Torbjørn Severinsen, Bankveien 10 C
Øyvind Ekvik, Bankveien 2 C
Inger Karine Svendsen Bailey, Wilh.Wilhelmsensvei 15 C

Styrets medlemmer velges første gang for to år, deretter kan de gjenvelges for ett år om gangen.
Alle styremedlemmer er på valg kommende år.

Varamedlemmer
Harald Fossum, Wilh. Wilhelmsens vei 14 A
Bente Grindstad, Wilh. Wilhelmsens vei 14 C

Begge varamedlemmene er på valg.

Valgkomite

Sveinung Odland, Bankveien 6 E
Henrik Tolpinrud, Bankveien 5 A
Rudolf Knoll, Øygardveien 113 i

Styremøter

Det har vært avholdt 10 styremøter, 2 dugnader og «garasjefest» 30.mai sammen med Garasjelaget. I tillegg har styret, etter drøfting, besvart e-poster mellom møtene.

Dugnader
Gjennomføring av dugnader skjedde 4. mai, og 19. oktober 2024. Det ble plassert 5 containere for hageavfall til begge dugnadene.
Pølser og saft ble servert begge dugnadsdagene.

Pipehatter, trefelling, stoppekraner og reparasjoner.
Pipehatter som er vurdert helt nødvendig å skifte, blir skiftet løpende. Deretter skiftes de som «bør» ut fra det økonomien tillater.
Styret har felt trær i skråningen ved Bankveien 15 og 13 grunnet trefall. Her er det også satt opp et gjerde mot den bratte skråningen.
Likeså er det felt trær ved Wilh. Wilhelmsens vei 8. Styret er blitt gjort oppmerksom på et gammelt vedtak/løfte om å ta ned noen trær mot Kapellanveien 17. Dette er utført.
En hovedstoppekran er skiftet dette året. Arbeidet ble mer kostbart enn forventet grunnet graving ut i vei ved Wilh. Wilhelmsensvei nr. 14.

En del av et gjerde som, gjennom år, er blitt mer og mer ødelagt av brøyting og snømasser, er skiftet.
Reparasjon av lekkasje i tak er utført.

Garasjer
Huseierlaget eier to garasjeplasser. Begge er til salgs. Begge plassen er foreløpig til utleie.

Forsikring
Huseierlaget har fellesforsikring i Gjensidige. Ikke alle skader dekkes av Huseierlaget. Faste installasjoner innendørs kan kun i enkelte tilfeller dekkes av forsikringen, mens egenandelen må dekkes av huseier.
Det kan være fratrekk i forsikringsbeløpet ut fra alder på det det søkes forsikringsdekning for.
Se § 11 i Huseierlagets vedtekter

Avtaler
Huseierlaget har følgende løpende avtaler:

Maling
- Nadderudskogen Huseierlag har inngått avtale med Optimera Montér på Stabekk og Malerstua på Slependen. Utendørsmaling til husene skrives på kontoen til Huseierlaget. Beboere kan, i noen tilfeller, få rabatt på male utstyr og maling til innendørs bruk i egen enhet i vårt huseierlag. Skjema for utlevering av utendørsmaling kan hentes på vår hjemmeside. Skjemaet må være underskrevet/godkjent av en i styret.

Rotter
- Rentokil har plassert rottefeller i hele området. Disse etterses, og fylles med åte, tre ganger i året. Avtalen gjelder til den sies opp av Huseierlaget. Rentokil har i tillegg hatt oppfølging i enkelte hus.

Økonomi
Huseierlagets inntekter
Fellesutgiftene ble økt med 25 % med virkning fra juli 2024 og utgjorde kr. 4.849.306.-.
Huseierlaget har sine garasjer som ikke er solgt til utleie fra sent høsten 2024, hvorav dene ble utleiet f.o.m. november.

Utgifter
Vedlikeholdskostnader beløp seg til kr. 973.454.- i 2024 mot budsjett kr. 600.000.-.
De har påløpt større vedlikeholdsarbeider i 2024 hvorav de største tiltakene i 2024 har vært :
- Kr. 312.000.-. Utgifter knyttet vann og avløp hvor hovedledning ble skiftet fra hus i Wilh. Wilhelmsensvei 14 og frem til veien utført av Lommedalen Bygg AS.
- Kr. 152.301.- Blikkenslagerarbeider utført av Bærum Blikk og Ventilasjon AS
- Kr. 112.000.-. Dreneringsarbeid ved Wilh.Wilhelmsensvei nr. 10.
- Kr. 67.062.-. Takreparasjon Wilh. Wilhelmsens vei 8
-

De øvrige kostnadene gjelder i hovedsak malingsutgifter, container leie ved dugnadene, Rentokil til skadedyrbekjempelse og annet løpende vedlikehold..

Kostnader honorar beløper seg til kr 129.312.- bestående av kr 105.562.- ifm. honorar tomtefestesaken v/ Deloitte advokater, revisor med kr. 16.375.- , og kr. 7.375- til befaring av takstmann Gunnar Remøe
Huseierlaget har et underskudd på kr.758.267.- i 2024 mot et overskudd i 2024 på kr. 938.175.-. Overskuddet i 2023 kom i hovedsak fra salget av garasjene øverste i Bankveien.

Honorar til styret
Styrets leder fikk i 2024 kr. 15 000 i honorar.
Øvrige styremedlemmer fikk hver
kr. 10.000.-.

Arbeidsmiljø og likestilling
Huseierlaget har ingen ansatte og styrets medlemmer velges på årsmøtet. Styret finner derfor ingen grunn til å iverksette tiltak innenfor disse områdene.

Hosle, 10. april 2025

Ragnhild Eek (sign)
Øyvind Ekvik (sign)
Benedicte Søby (sign)

Torbjørn Severinsen (sign)
Inger Bailey (sign)

Jan Isnæs, forretningsfører
(sign)

PKT. 6

NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL

Resultatregnskap

	Regn. 23	Budsj. 24	Note	Regn. 24	Budsj. 25
DRIFTSINNTEKTER					
Leie garasjer				3 400	
Fellesutgifter	3 951 816	4 849 956		4 849 306	5 388 840
Salg av garasjer Bankv. 15	1 350 000	0		0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	5 301 816	4 849 956		4 852 706	5 388 840
DRIFTSUTGIFTER					
Festeavgift	590 847	1 026 000		1 026 000	1 026 000
Kommunale avgifter	1 479 490	1 662 742		1 662 175	1 917 660
Revisjon, takster, hon. advokat	106 985	200 000	4	129 312	100 000
Forretningsfører	78 750	78 750		93 750	93 750
Forsikringer	591 635	610 000		620 736	610 000
Honorar styret	74 165	62 755	4	74 165	96 985
Div. omk.	25 927	30 000		75 103	75 000
Kabelnett	881 787	921 500		948 080	956 972
Vedlikehold	409 600	400 000		973 454	600 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	4 239 186	4 991 747		5 602 775	5 476 367
DRIFTSRESULTAT	1 062 630	-141 791		-750 069	-87 527
Renteinntekter	0	0		404	
Rentekostnader	0	0		0	0
Bankkostnader	6 872	6 200		8 602	6 200
Resultat garasjeanlegget	-117 583	0		0	0
SUM FINANSPOSTER	-124 455	-6 200		-8 198	-6 200
ÅRSRESULTAT	938 175	-147 991		-758 267	-93 727
DISPONERINGER					
Dekket av egenkapitalen	0	0		0	0
Overført annen egenkapital	938 175	-147 991	3	-758 267	-93 727
SUM DISPONERT	938 175	-147 991		-758 267	-93 727

NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL

EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
2. stk. garasjer i Garasjeanlegget	2	850 000	740 000
Sum anleggsmidler		850 000	740 000
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. Utg. og påløpte innt.		512 147	530 260
Utestående fellesutgifter		168 457	33 568
Bankinnskudd		1 112 177	10 684 481
DnB Rentefond		4 885	4 640
Sum Omløpsmidler		1 797 666	11 252 949
Sum Eiendeler		2 647 666	11 992 949
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	3	5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 446 816	2 205 083
Reservefond	3	450 000	450 000
Sum Opptjent egenkapital		1 896 816	2 655 083
Sum egenkapital		1 902 516	2 660 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		241 628	118 768
Forskuddsbetalte fellesutgifter		8 150	41 550
Påløpt styrehonorar		42 800	42 800
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	9 165
Avsatt skatter		0	2 065
Forskuddsbetalt andel garasjer	1	432 420	9 083 704
Innskudd Garasjer		20 152	34 114
Sum kortsiktig gjeld		745 150	9 332 166
Sum gjeld og egenkapital		2 647 666	11 992 949

Hosle, 10. april 2025

Ragnhild Eek	Øyvind Ekvik	Benedicte Søby
(Sign)	(Sign)	(sign)
Inger Karine Svendsen Bailey	Torbjørn Severinsen	
(Sign)	(Sign)	

Jan Isnæs, forretningsfører
(Sign)

NOTE 1 - Forskuddsbetalt andel garasjer

Påløpte investeringskostnader garasjeanlegg	33 992 580
Innbetalt, inkl Huseierlag	-34 425 000
Netto forskuddsbetalt	-432 420

NOTE 2 - GARASJENE

Garasjene

Anskaffelseskost pr. 1.1.24		850 000
Tilgang		-
Avgang		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.24		850 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.24		-
Balanseført verdi pr. 31.12.24		850 000
Årets av- og nedskrivninger	-	0

NOTE 3 - EGENKAPITAL

	Andels-Kapital	Annen Egenkapital	Reservefond	Total
IB 01.01.2024	5 700	2 205 083	450 000	2 660 783
Disponering av årets resultat		-758 267		-758 267
UB 31.12.2024	5 700	1 446 816	450 000	1 902 516

Reservefond
Formålet med reservefondet er å avsette midler som skal gå til dekning av ekstraordinære og nødvendige utgifter som i henhold til vedtektene skal dekkes av huseierlaget. Fondets midler kan også benyttes til eventuell fremtidig innløsning av festet areal.

NOTE 4 - GODTGJØRELSE
Huseierlaget har ingen ansatte. Godtgjørelsen til styret utgjør kr. 65.000.- og arbeidsgiveravgift av styregodtgjørelsen kr. 9.165.-.
Huseierlaget som ikke er mva.-registrert har kostnadsført kr. 16.375.- i revisjon frem til årslutt. Huseierlaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i

Nadderudskogen Huseierlag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nadderudskogen Huseierlag A/L som viser et underskudd på kr 758 267. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Medlemmer av Den norske Revisorforening.
Registrert i Foretaksregisteret.
An independent member firm of Moore Global Network Limited.
Member firms in principal cities throughout the world.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 10. april 2025
MOORE AS

Jan Gudevold
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VEDTEKTER FOR NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG

(SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING 24.04.2025)

§ 1.

Foreningens navn er Nadderudskogen Huseierlag.

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

Nadderudskogen Huseierlag står som ansvarlig fester av grunnarealet på gnr. 19, bnr. 572 og 626 i Bærum kommune i henhold til kontrakt mellom huseierlaget og Stiftelsen Karibu. Hvert medlem fester en parsell av huseierlaget og eier en bolig på denne parsellen. Medlemskapet i huseierlaget er forankret i de enkelte festekontraktene og er pliktig for alle som fester en parsell av huseierlaget. Medlemmene skal yte de tilskudd til huseierlagets drift som følger av vedtektene og andre lovlige beslutninger.

Nadderudskogen Garasjelag er en underenhet til huseierlaget som har til formål å drifte garasjeanlegget er oppført på gnr. 19 bnr. 626. Garasjelaget er ansvarlig for driften av garasjeanlegget, men kan ikke disponere over bebyggelsen eller grunnen i strid med huseierlagets interesser. Garasjelaget har ingen økonomiske rettigheter eller forpliktelser i garasjeanlegget eller knyttet til vedtak som fattes av garasjelaget.

§ 2.
Huseierlagets oppgave er å:

- Ivareta medlemmenes felles interesser i tilknytning til hus og tomt, herunder å foreta innløsning eller forlenging av festeforholdet.
- Betale fellesutgifter som påhviler huseierlaget.
- Sørge for utvendig vedlikehold av de enkeltes hus, se § 11, og felleseiendom slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand.

§3.
Salg/overdragelse/Fremleie. Overdragelse av hus med festerett er betinget av at utestående plikter til huseierlaget er betalt. Det utstedes skriftlig bekreftelse på dette som skal foreligge før salget kan tinglyses. Overdragelsen skal ha styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Fremleie skal meddeles styret. Medlemmet står fortsatt ansvarlig for de økonomiske forpliktelser og for at vedtekter følges for huset.

§ 4.
Generalforsamlingen er huseierlagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes en gang pr. år i april. Styret innkaller medlemmene skriftlig med minst 2 ukers varsel. I innkallingen nevnes de saker som skal behandles og det vedlegges årsmelding og revidert regnskap for det forløpne kalenderår. Saker som medlemmene ønsker behandlet, meldes skriftlig til styret innen 15. mars. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller en valgt ordstyrer.

Følgende saker skal behandles:
Styrets årsberetning.
Regnskap.

Budsjett.
Valg av styremedlemmer og varamenn.
Valg av valgkomite.
Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse.
Fastsettelse av godtgjørelse til tillitsmenn.
Eventuelle innkomne saker.

Det føres protokoll av behandlede saker og vedtak. To medlemmer velges til å undertegne protokollen. Kopi av protokollen sendes til medlemmene.

§ 5.
Ekstraordinær generalforsamling. Dette avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av medlemmene skriftlig krever det, med angivelse av hva som ønskes behandlet. Innkalling skjer etter regel i foregående paragraf. Kun de saker som er angitt i innkallingen kan behandles.

§ 6.
Avstemming og stemmerett. Hvert medlem har rett til én stemme på generalforsamlingen. Medlemmene kan møte med fullmektig, fullmakten må være skriftlig. Vedtak fattes med alminnelig flertall, ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

- Vedtektsendringer
- Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- Vedtak om innløsning av eiendommen.

Flertallet må utgjøres av minst ¼ av medlemmene.

Oppløsning av huseierlaget krever minst 2/3 flertall. Flertallet må utgjøre minst 50% av huseierlagets medlemmer. Oppløsning skal vedtas på to påfølgende generalforsamlinger med minst
6 måneders mellomrom. Oppløsning kan ikke vedtas så lenge festekontrakten med bortfester løper, uten at generalforsamlingen samtidig vedtar hvem som skal overta festekontrakten og vedtar iverksettelse av en slik overdragelse.

§ 7.
Styret velges av generalforsamlingen. Det består av 5 medlemmer med 2 varamenn. Valgbare er alle myndige personer i hver husstand. Både 3-, 4- og 5-roms hus bør være representert. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, men slik at vekselsvis 2 og 3 styremedlemmer er på valg annethvert år. Varamenn velges for 1 år gangen.

§ 8.
Styrets arbeid. Styret velger en styreleder. Det er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Styret avgjør selv når møtene holdes, dog minst 3 ganger i året. Det skal føres protokoll over forhandlingene. Huseierlaget tegnes av styrets leder. Styret er ansvarlig for forsvarlig forretningsførsel.

Ved behov for dekning av nødvendige kostnader som ikke ligger innenfor årets budsjett, kan Styret øke størrelsen på medlemmenes tilskudd til huseierlagets drift med inntil 10% mellom generalforsamlingene. Slik justering kan bare **foretas** 1 gang mellom hver generalforsamling, og styret plikter å gi medlemmene to måneders varsel før endringen trer i kraft.

Regnskapet revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Styret kan tilsette forretningsfører.

§ 9.
Økonomiske forpliktelser. Hvert medlem betaler et tilskudd til huseierlagets drift. Størrelsen fastsettes generalforsamlingen. Det skal utarbeides en fordelingsnøkkel som fastsetter hvor stor andel av samlede utgifter som belastes det enkelte hus. Det skal da tas hensyn til husets størrelse, vedlikeholdsutgifter og lignende. Tilskuddet betales forskuddsvis i månedlige rater. Huseierlaget har sikkerhet for tilskuddet i hus og festerett og kan sette dette til auksjon uten søksmål til dekning av tilgodehavende.

§10.
Eiendoms- og bruksrett. Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten. Fellesarealet utenom dette kan ikke reserveres for noen enkelt medlem eller deles opp med gjerder og lignende, og det skal være fri adkomst rundt hele husrekken. Fellesarealene er åpne for alle beboere. Hvert hus har rett til å oppføre en sportsbod på fellesarealene, under forutsetning at fremgangsmåten i § 12 følges.

Ordensregler som regulerer bruk av fellesgoder, vedtas av generalforsamlingen.

§ 11.
Vedlikehold. Det enkelte medlem er ansvarlig for det indre vedlikehold av sin enhet, og plikter å holde denne forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre i huseierlaget. Hvis denne plikt forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, evt. få dette utført for medlemmets regning.

Huseierlaget er ansvarlig for ytre vedlikehold av boligene. Med ytre vedlikehold forstås vedlikehold av:

a) ytre kledning. Medlemmene er ansvarlig for maling av ytre kledning. Hvis denne plikt forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, evt. for medlemmets regning.
b) Tak, grunnmur, og felles installasjoner for husene. Tak inkluderer vindski, vannbord samt underkant av tak(fremspring) i husets lengderetning. Med felles installasjoner menes hovedvannledninger, kloakk, piper, felles elektriske anlegg, gjerder, gangveier, takrenner og nedløp.

Mangelfullt ytre vedlikehold som fører til bygningsmessig skade innvendig, utbedres for huseierlagets regning.

Maling/beis til ytre vedlikehold dekkes av huseierlaget.

§ 12.
Bygningsmessige endringer. Det er tillatt å oppføre tilbygg på det private tomtearealet. Alle bygningsmessige arbeider som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, skal godkjennes av styret. Nabovarsel skal sendes berørte parter eller Plan- og bygningsloven, og til styret ved styrets leder.

Bygningsmessige arbeider som ikke krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, men som likevel kan berøre huseierlagets øvrige beboere, må godkjennes av styret.

BankID Signing
Ragnhild Eek
2024-05-06

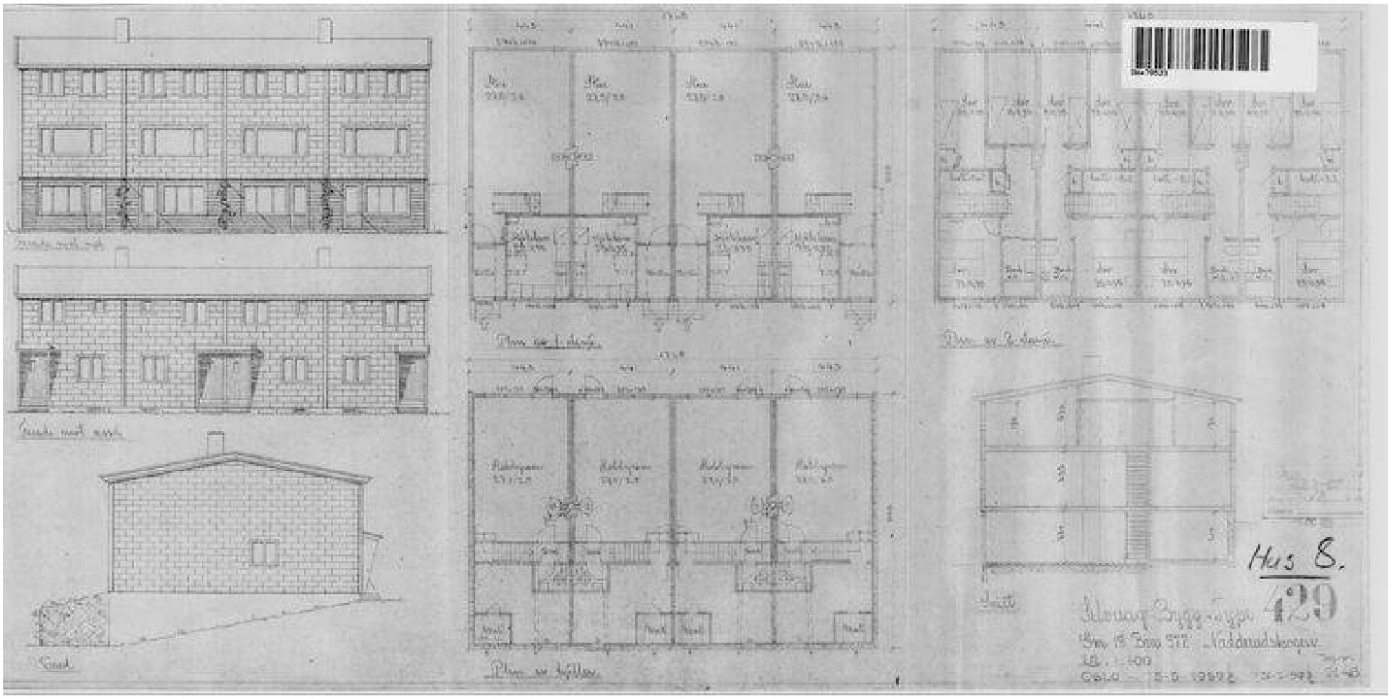
Tillegg til festekontrakten datert 2. juli 1958

Stiftelsen Karibu, org nr. 951 307 645 («**bortfester**») og Nadderudskogen huseierlag, org nr. 979 238 487 («**fester**») har avtalt følgende om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festekontrakten, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd og jf. lov om endringer i tomtefesteloven (LOV-2015-06-19-63):

1. Festeavgiften reguleres fra 1. januar 2024 til kr 1 140 000,- («**ny festeavgift**»).
2. Fester skal betale til bortfester mellomlegget mellom betalt festeavgift for 2024 og ny festeavgift, innen 1. juni 2024.
3. Denne avtalen tinglyses sammen med festekontrakten på festetomten, gnr. 19 bnr. 572 og bnr. 626 i Bærum kommune. Kostnaden til tinglysning dekkes av bortfester.
4. Festeavgiften skal reguleres hvert femte år, etter Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) med utgangspunkt i konsumprisindeksen fra inngåelsen av festekontrakten. Dersom denne oppheves, skal en anvende tilsvarende offentlig indeks. I tråd med festekontrakten er neste regulering av festeavgiften 1. januar 2028.
5. Bortfester kan kreve festeavgiften regulert etter tomtefestelovens regler.

***

Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
_____		_____	
Kasper Landmark		Ragnhild Jensen Eek	
For Stiftelsen Karibu		For Nadderudskogen huseierlag	


Hus 8.
429

F E R D I G A T T E S T.

233-59. SS/RO.

våningshus 4-mannsbolig

19 572, parsell 8

et tre to r

- -

262,5o 27. juni 1959.

, 2. febr. 1962.

Sverre Skramrud
for en

F E R D I G A T T E S T

290-59. SS/RO

våningshus (6-mannsbolig)

19 572, parsell 7

ett tre to r.

- -

262,5o 14. sept. 1959.

, 2. febr. 1962.

Sverre Skramrud

for en.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	55	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 10A, 1362 HOSLE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 53 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953003)
Navn	NADDERUD, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.01.1959	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8686/1953003.pdf	
Delarealer	**Delareal**	53 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

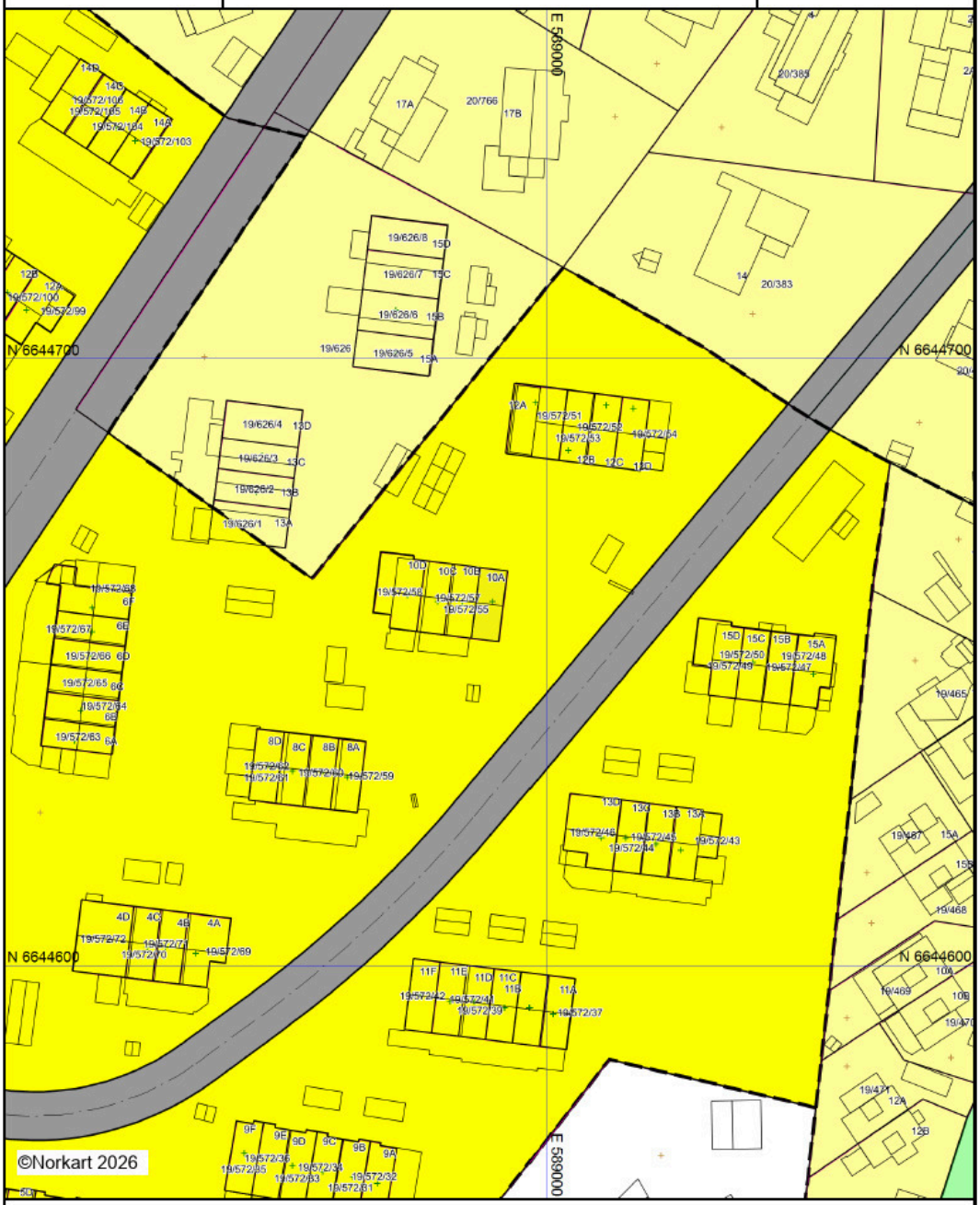
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/572/55
Adresse: Bankveien 10A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

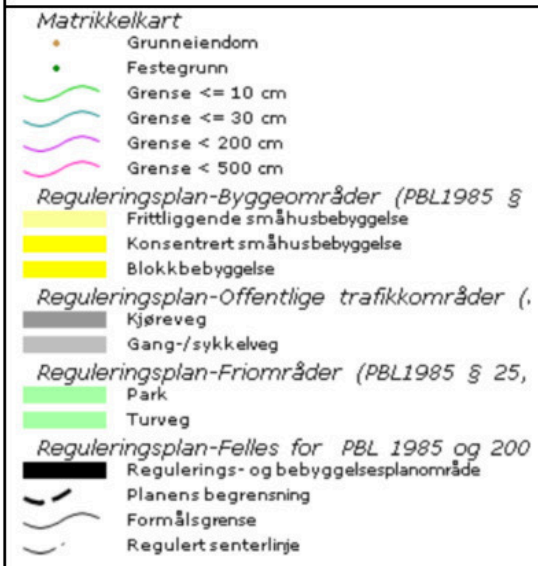
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 19/572/55
Adresse: Bankveien 10A
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

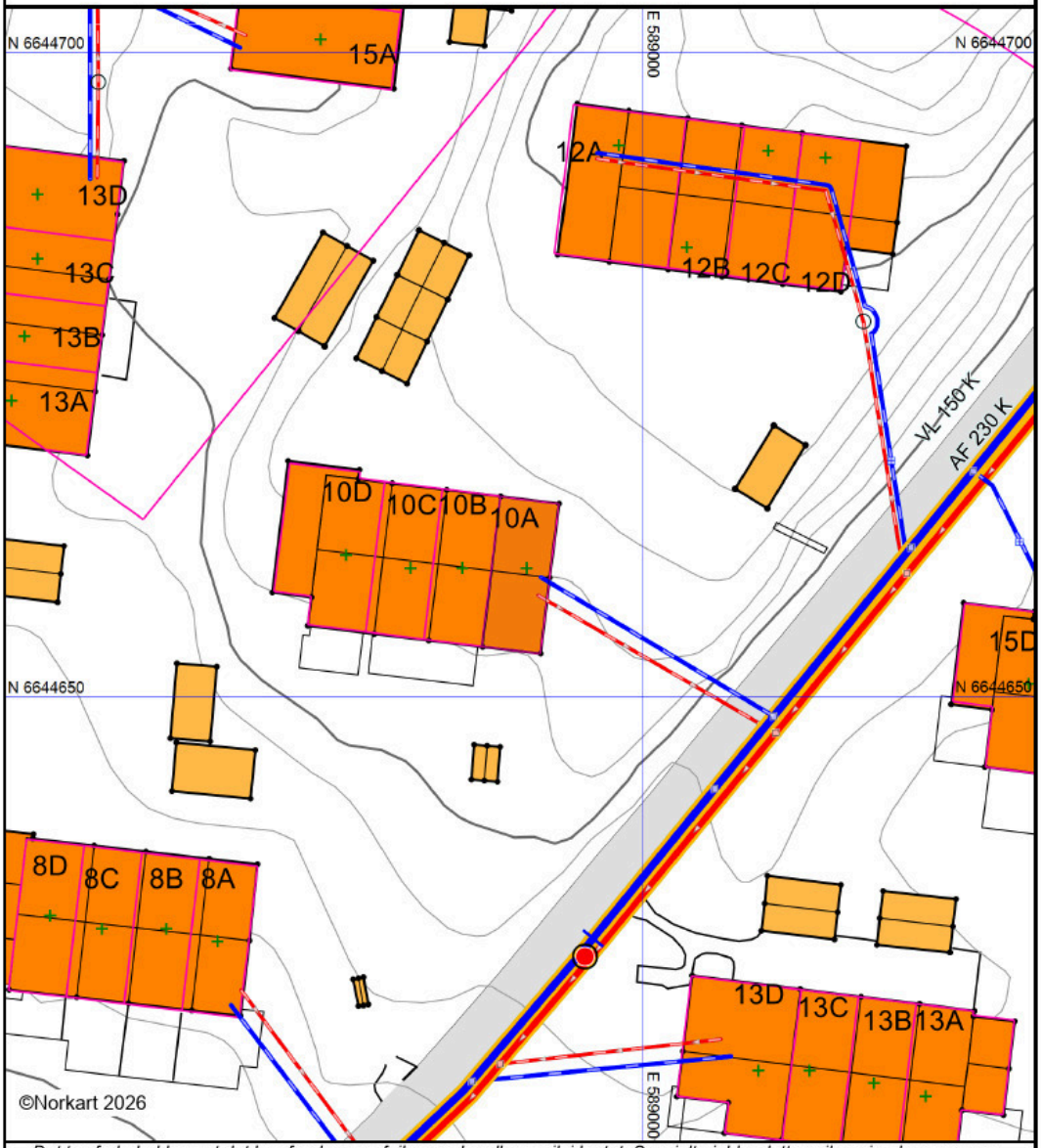
Eiendom: 19/572/55
Adresse: Bankveien 10A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

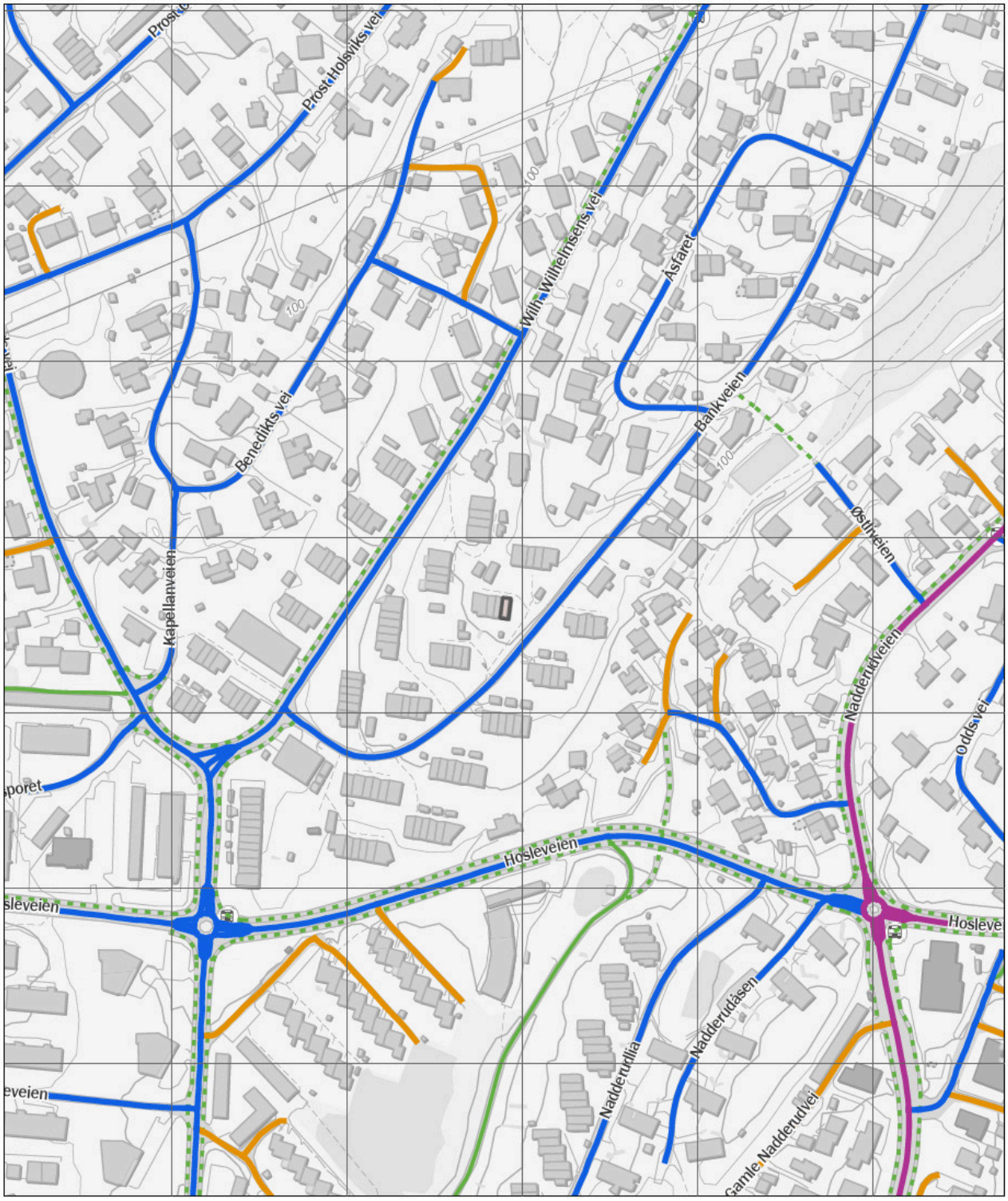
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 19/572/55/0
Adresse: Bankveien 10A, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/02/2026



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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	55	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 10A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	641 771,57 kr
Feiing	30 884,40 kr
Renovasjon	531 404,04 kr
Vann	549 114,78 kr
Sum	**1 753 174,79 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	22 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	41 stk	5384.19	1/1	0 %	220 751,69 kr	18 395,95 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	25%	26 stk	4576.06	1/1	0 %	118 977,63 kr	14 127,26 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	20 stk	4845.44	1/2	0 %	48 454,38 kr	4 037,85 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	90 stk	4845.44	1/3	0 %	145 363,13 kr	4 845,45 kr
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	6 stk	4038.96	1/1	0 %	24 233,78 kr	5 577,10 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter areal	15%	12718 m2	39.80	1/1	0 %	506 195,49 kr	42 182,93 kr
Avløp etter areal	15%	12718 m2	45.26	1/1	0 %	575 667,56 kr	47 972,30 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	60 stk	146.00	1/1	0 %	8 760,00 kr	729,99 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	88 stk	299.00	1/1	0 %	26 312,00 kr	2 192,70 kr
					Sum	**1 674 715,66 kr**	**140 061,53 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	55	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 10A, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 572, Festenr 55	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bankveien 10 A, gatenr 1533 1362 Hosle	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	515 6	Hosle sør 15 Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.12.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	53,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/572/1	0,0
			Mottaker	3201/19/572/2	0,0
			Mottaker	3201/19/572/3	0,0
			Mottaker	3201/19/572/4	0,0
			Mottaker	3201/19/572/5	0,0
			Mottaker	3201/19/572/6	0,0
			Mottaker	3201/19/572/7	0,0
			Mottaker	3201/19/572/8	0,0
			Mottaker	3201/19/572/9	0,0
			Mottaker	3201/19/572/10	0,0
			Mottaker	3201/19/572/11	0,0
			Mottaker	3201/19/572/12	0,0
			Mottaker	3201/19/572/13	0,0
			Mottaker	3201/19/572/14	0,0
			Mottaker	3201/19/572/15	0,0
			Mottaker	3201/19/572/16	0,0
			Mottaker	3201/19/572/17	0,0
			Mottaker	3201/19/572/18	0,0
			Mottaker	3201/19/572/19	0,0
			Mottaker	3201/19/572/20	0,0
			Mottaker	3201/19/572/21	0,0
			Mottaker	3201/19/572/22	0,0
			Mottaker	3201/19/572/23	0,0
			Mottaker	3201/19/572/24	0,0
			Mottaker	3201/19/572/25	0,0
			Mottaker	3201/19/572/26	0,0
			Mottaker	3201/19/572/27	0,0
			Mottaker	3201/19/572/28	0,0
			Mottaker	3201/19/572/29	0,0
			Mottaker	3201/19/572/30	0,0
			Mottaker	3201/19/572/31	0,0
			Mottaker	3201/19/572/32	0,0
			Mottaker	3201/19/572/33	0,0
			Mottaker	3201/19/572/34	0,0
			Mottaker	3201/19/572/35	0,0
			Mottaker	3201/19/572/36	0,0
			Mottaker	3201/19/572/37	0,0
			Mottaker	3201/19/572/38	0,0
			Mottaker	3201/19/572/39	0,0
			Mottaker	3201/19/572/40	0,0
			Mottaker	3201/19/572/41	0,0
			Mottaker	3201/19/572/42	0,0
			Mottaker	3201/19/572/43	0,0
			Mottaker	3201/19/572/44	0,0
			Mottaker	3201/19/572/45	0,0
			Mottaker	3201/19/572/46	0,0
			Mottaker	3201/19/572/47	0,0
			Mottaker	3201/19/572/48	0,0
			Mottaker	3201/19/572/49	0,0
			Mottaker	3201/19/572/50	0,0
			Mottaker	3201/19/572/51	0,0
			Mottaker	3201/19/572/52	0,0
			Mottaker	3201/19/572/53	0,0
			Mottaker	3201/19/572/54	0,0
			Mottaker	3201/19/572/55	0,0
			Mottaker	3201/19/572/56	0,0
			Mottaker	3201/19/572/57	0,0
			Mottaker	3201/19/572/58	0,0
			Mottaker	3201/19/572/59	0,0
			Mottaker	3201/19/572/60	0,0
			Mottaker	3201/19/572/61	0,0
			Mottaker	3201/19/572/62	0,0
			Mottaker	3201/19/572/63	0,0
			Mottaker	3201/19/572/64	0,0

			Mottaker	3201/19/572/65	0,0
			Mottaker	3201/19/572/66	0,0
			Mottaker	3201/19/572/67	0,0
			Mottaker	3201/19/572/68	0,0
			Mottaker	3201/19/572/69	0,0
			Mottaker	3201/19/572/70	0,0
			Mottaker	3201/19/572/71	0,0
			Mottaker	3201/19/572/72	0,0
			Mottaker	3201/19/572/73	0,0
			Mottaker	3201/19/572/74	0,0
			Mottaker	3201/19/572/75	0,0
			Mottaker	3201/19/572/76	0,0
			Mottaker	3201/19/572/77	0,0
			Mottaker	3201/19/572/78	0,0
			Mottaker	3201/19/572/79	0,0
			Mottaker	3201/19/572/80	0,0
			Mottaker	3201/19/572/81	0,0
			Mottaker	3201/19/572/82	0,0
			Mottaker	3201/19/572/83	0,0
			Mottaker	3201/19/572/84	0,0
			Mottaker	3201/19/572/85	0,0
			Mottaker	3201/19/572/86	0,0
			Mottaker	3201/19/572/87	0,0
			Mottaker	3201/19/572/88	0,0
			Mottaker	3201/19/572/89	0,0
			Mottaker	3201/19/572/90	0,0
			Mottaker	3201/19/572/91	0,0
			Mottaker	3201/19/572/92	0,0
			Mottaker	3201/19/572/93	0,0
			Mottaker	3201/19/572/94	0,0
			Mottaker	3201/19/572/95	0,0
			Mottaker	3201/19/572/96	0,0
			Mottaker	3201/19/572/97	0,0
			Mottaker	3201/19/572/98	0,0
			Mottaker	3201/19/572/99	0,0
			Mottaker	3201/19/572/100	0,0
			Mottaker	3201/19/572/101	0,0
			Mottaker	3201/19/572/102	0,0
			Mottaker	3201/19/572/103	0,0
			Mottaker	3201/19/572/104	0,0
			Mottaker	3201/19/572/105	0,0
			Mottaker	3201/19/572/106	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/572/1	0,0
			Mottaker	3201/19/572/2	0,0
			Mottaker	3201/19/572/3	0,0
			Mottaker	3201/19/572/4	0,0
			Mottaker	3201/19/572/5	0,0
			Mottaker	3201/19/572/6	0,0
			Mottaker	3201/19/572/7	0,0
			Mottaker	3201/19/572/8	0,0
			Mottaker	3201/19/572/9	0,0
			Mottaker	3201/19/572/10	0,0
			Mottaker	3201/19/572/11	0,0
			Mottaker	3201/19/572/12	0,0
			Mottaker	3201/19/572/13	0,0
			Mottaker	3201/19/572/14	0,0
			Mottaker	3201/19/572/15	0,0
			Mottaker	3201/19/572/16	0,0
			Mottaker	3201/19/572/17	0,0
			Mottaker	3201/19/572/18	0,0
			Mottaker	3201/19/572/19	0,0
			Mottaker	3201/19/572/20	0,0
			Mottaker	3201/19/572/21	0,0
			Mottaker	3201/19/572/22	0,0
			Mottaker	3201/19/572/23	0,0
			Mottaker	3201/19/572/24	0,0

Mottaker	3201/19/572/25	0,0
Mottaker	3201/19/572/26	0,0
Mottaker	3201/19/572/27	0,0
Mottaker	3201/19/572/28	0,0
Mottaker	3201/19/572/29	0,0
Mottaker	3201/19/572/30	0,0
Mottaker	3201/19/572/31	0,0
Mottaker	3201/19/572/32	0,0
Mottaker	3201/19/572/33	0,0
Mottaker	3201/19/572/34	0,0
Mottaker	3201/19/572/35	0,0
Mottaker	3201/19/572/36	0,0
Mottaker	3201/19/572/37	0,0
Mottaker	3201/19/572/38	0,0
Mottaker	3201/19/572/39	0,0
Mottaker	3201/19/572/40	0,0
Mottaker	3201/19/572/41	0,0
Mottaker	3201/19/572/42	0,0
Mottaker	3201/19/572/43	0,0
Mottaker	3201/19/572/44	0,0
Mottaker	3201/19/572/45	0,0
Mottaker	3201/19/572/46	0,0
Mottaker	3201/19/572/47	0,0
Mottaker	3201/19/572/48	0,0
Mottaker	3201/19/572/49	0,0
Mottaker	3201/19/572/50	0,0
Mottaker	3201/19/572/51	0,0
Mottaker	3201/19/572/52	0,0
Mottaker	3201/19/572/53	0,0
Mottaker	3201/19/572/54	0,0
Mottaker	3201/19/572/55	0,0
Mottaker	3201/19/572/56	0,0
Mottaker	3201/19/572/57	0,0
Mottaker	3201/19/572/58	0,0
Mottaker	3201/19/572/59	0,0
Mottaker	3201/19/572/60	0,0
Mottaker	3201/19/572/61	0,0
Mottaker	3201/19/572/62	0,0
Mottaker	3201/19/572/63	0,0
Mottaker	3201/19/572/64	0,0
Mottaker	3201/19/572/65	0,0
Mottaker	3201/19/572/66	0,0
Mottaker	3201/19/572/67	0,0
Mottaker	3201/19/572/68	0,0
Mottaker	3201/19/572/69	0,0
Mottaker	3201/19/572/70	0,0
Mottaker	3201/19/572/71	0,0
Mottaker	3201/19/572/72	0,0
Mottaker	3201/19/572/73	0,0
Mottaker	3201/19/572/74	0,0
Mottaker	3201/19/572/75	0,0
Mottaker	3201/19/572/76	0,0
Mottaker	3201/19/572/77	0,0
Mottaker	3201/19/572/78	0,0
Mottaker	3201/19/572/79	0,0
Mottaker	3201/19/572/80	0,0
Mottaker	3201/19/572/81	0,0
Mottaker	3201/19/572/82	0,0
Mottaker	3201/19/572/83	0,0
Mottaker	3201/19/572/84	0,0
Mottaker	3201/19/572/85	0,0
Mottaker	3201/19/572/86	0,0
Mottaker	3201/19/572/87	0,0
Mottaker	3201/19/572/88	0,0
Mottaker	3201/19/572/89	0,0
Mottaker	3201/19/572/90	0,0
Mottaker	3201/19/572/91	0,0
Mottaker	3201/19/572/92	0,0

			Mottaker	3201/19/572/93	0,0
			Mottaker	3201/19/572/94	0,0
			Mottaker	3201/19/572/95	0,0
			Mottaker	3201/19/572/96	0,0
			Mottaker	3201/19/572/97	0,0
			Mottaker	3201/19/572/98	0,0
			Mottaker	3201/19/572/99	0,0
			Mottaker	3201/19/572/100	0,0
			Mottaker	3201/19/572/101	0,0
			Mottaker	3201/19/572/102	0,0
			Mottaker	3201/19/572/103	0,0
			Mottaker	3201/19/572/104	0,0
			Mottaker	3201/19/572/105	0,0
			Mottaker	3201/19/572/106	0,0
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	23.12.1969	Berørt	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2023	Berørt	3201/19/572/55	0,0
			Berørt	3201/19/572/56	0,0
			Berørt	3201/19/572/57	0,0
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	23.12.1969	Berørt	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2023	Berørt	3201/19/572/55	0,0
			Berørt	3201/19/572/56	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bankveien 10 A	Bolig	133,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	03.07.1959
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	133,0	Igangset.till.:	12.08.1959
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.02.1962
Oppvarming:		BRA totalt:	133,0	Midl. brukstil.:	07.07.1960
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18559773			Antall etasjer:	3

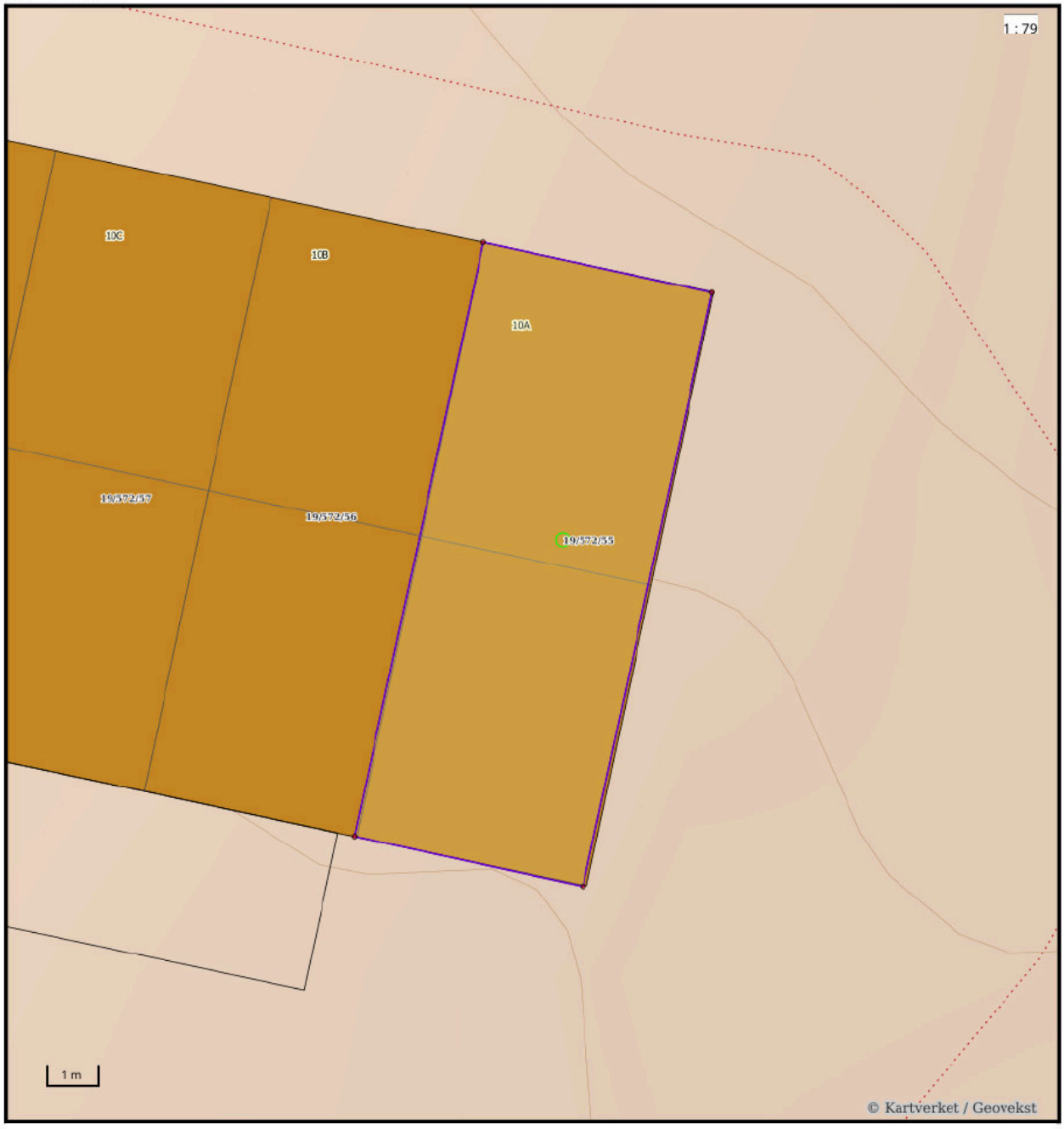
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			43,0		43,0		48,0		48,0
H01	1		45,0		45,0		48,0		48,0
H02			45,0		45,0		48,0		48,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



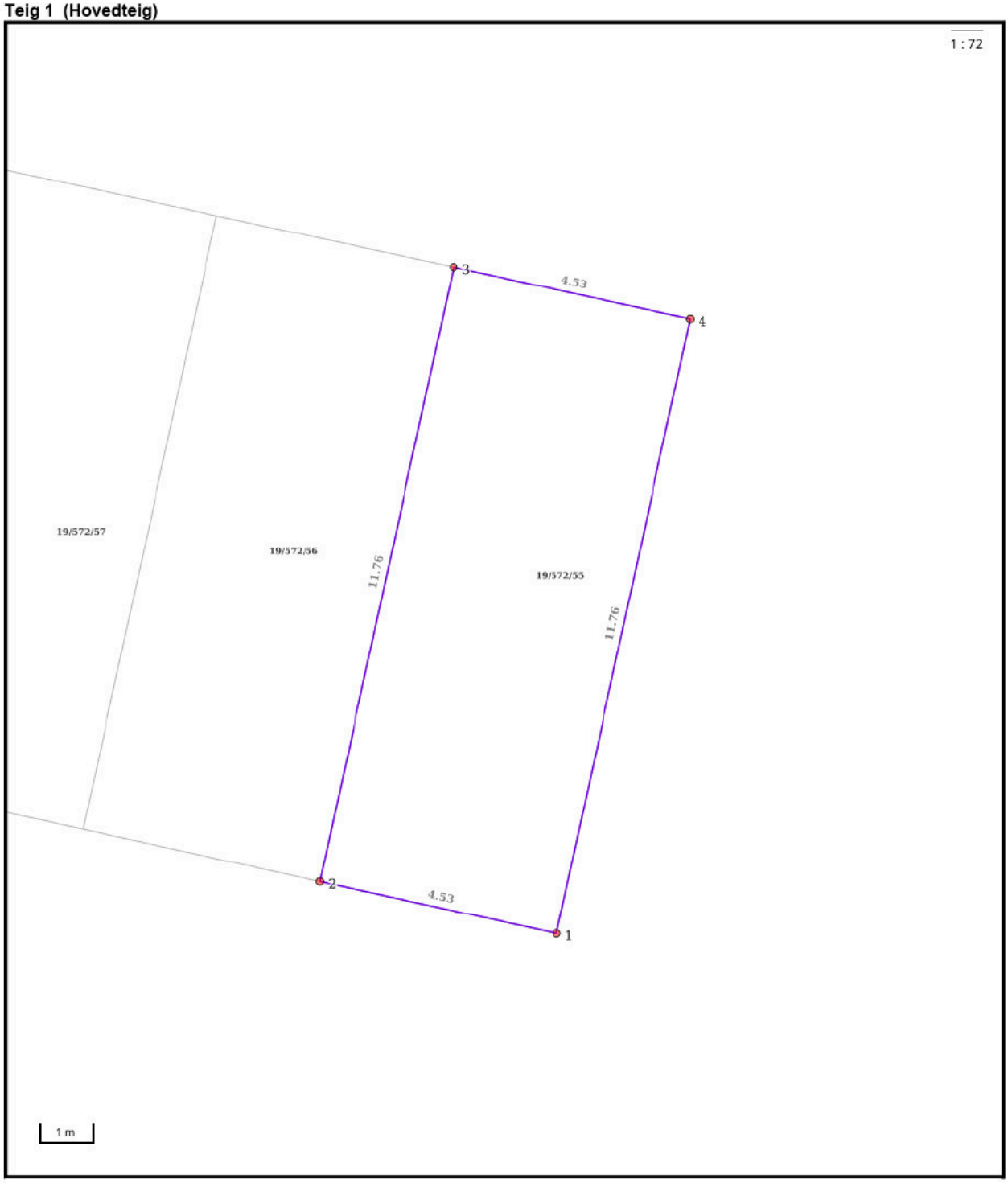
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 53,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 653,36	588 992,00	4,53m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 653,92	588 987,50	11,76m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 665,59	588 988,95	4,53m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 665,03	588 993,45	11,76m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

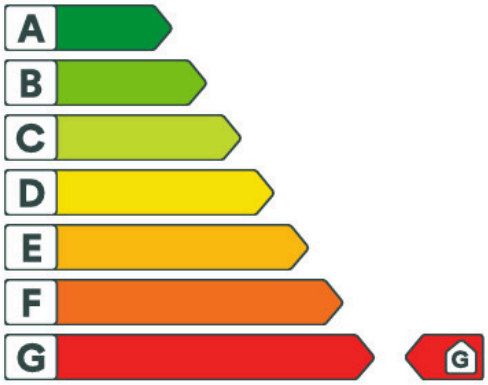
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse **Bankveien 10A, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264855**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18559773**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **572**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **342,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **340,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 093 kWh**



Bankveien 10A, 1362 HOSLE

Detaljering

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

Bankveien 10A, 1362 HOSLE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bankveien 10A

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	**12 min** 1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	**13 min** 1.1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl... 196 elever, 10 klasser	**17 min** 1.4 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	**13 min** 0.8 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	**13 min** 1.1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**13 min**
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	**15 min** 1.3 km

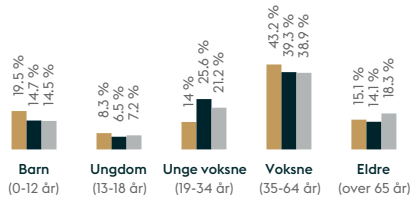
Offentlig transport

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	**4 min** 0.3 km
Østerås Linje 2	**21 min** 1.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	**10 min** 4 km
Sollerud Linje 13	**10 min** 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 13.8 km

Barnehager

Nadderudskogen bhg - Nadderud ... 38 barn	**9 min** 0.8 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	**11 min** 0.9 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 100 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudjordet	853	377
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rytterfaret balløkke	6 min
Hosle idrettsanlegg	11 min
Galla Trening	17 min
SATS Bekkestua Stasjon	23 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



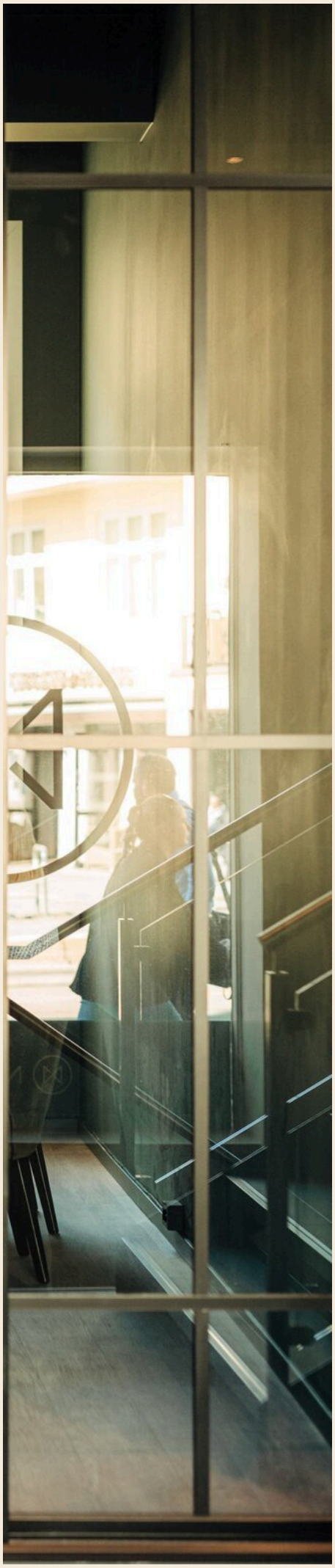
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

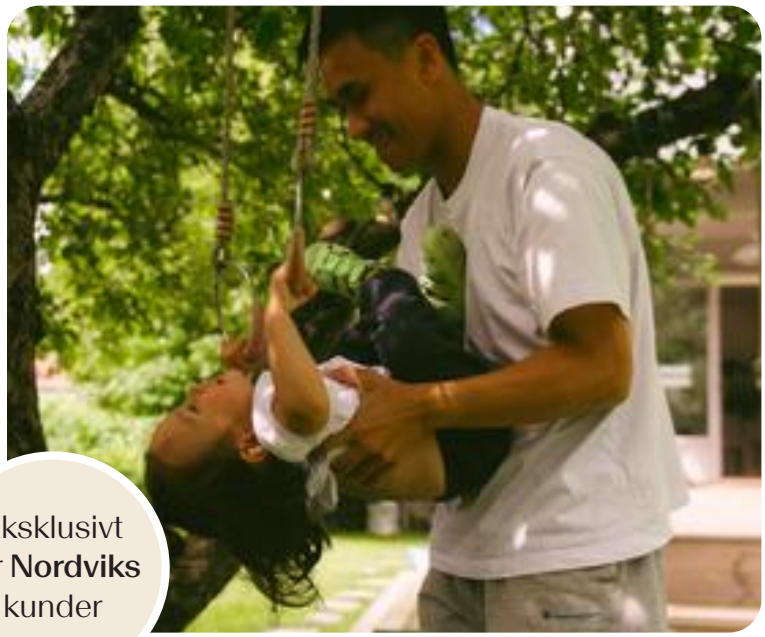


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0047/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bankveien 10A 1362 HOSLE
Matrikkel: Gnr 19, bnr 572 (ideell andel 1/1) , fnr 55, fnr 55 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943