

Ekrekroken 75



Velkommen til

Ekrekroken 75



Salgsoppgaven produsert 2. august 2025

Solrikt enderekkehus i idylliske Ekrekroken med stor tomt- meget barnevennlig- 4(5) soverom, 2 bad+toalett- Garasjeplass

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	273 850,-
Totalpris	11 173 850,-
BRA-i	153 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1981

Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no
Megler 2	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Innholdsrik og gjennomført bolig med smart planløsning, en stor og solrik hage og familievennlig beliggenhet. Her får du en sjelden kombinasjon av ro, komfort og nærhet til alt. Attraktivt og trygt område, perfekt for barnefamilier i grønne og rolige omgivelser, samtidig som du har skoler, barnehager og flotte turområder kun få minutter unna.

- Pent enderekkehus over tre innholdsrike etasjer
- 4 soverom + kontor (benyttes som soverom)
- 2 delikate bad og ekstra toalett i kjeller
- Åpen og lys stue med peis – perfekt for hyggelige kvelder
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Garasje med elbillader
- Rikelig med oppbevaringsplass i boder og garderober
- Rolig, etablert nabolag med god naboskap
- Ingen trafikk og bilfri skolevei

- Her får du et hjem å trives i – med plass til hele familien!

Arealer og innhold

BRA-i:	153 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	158 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

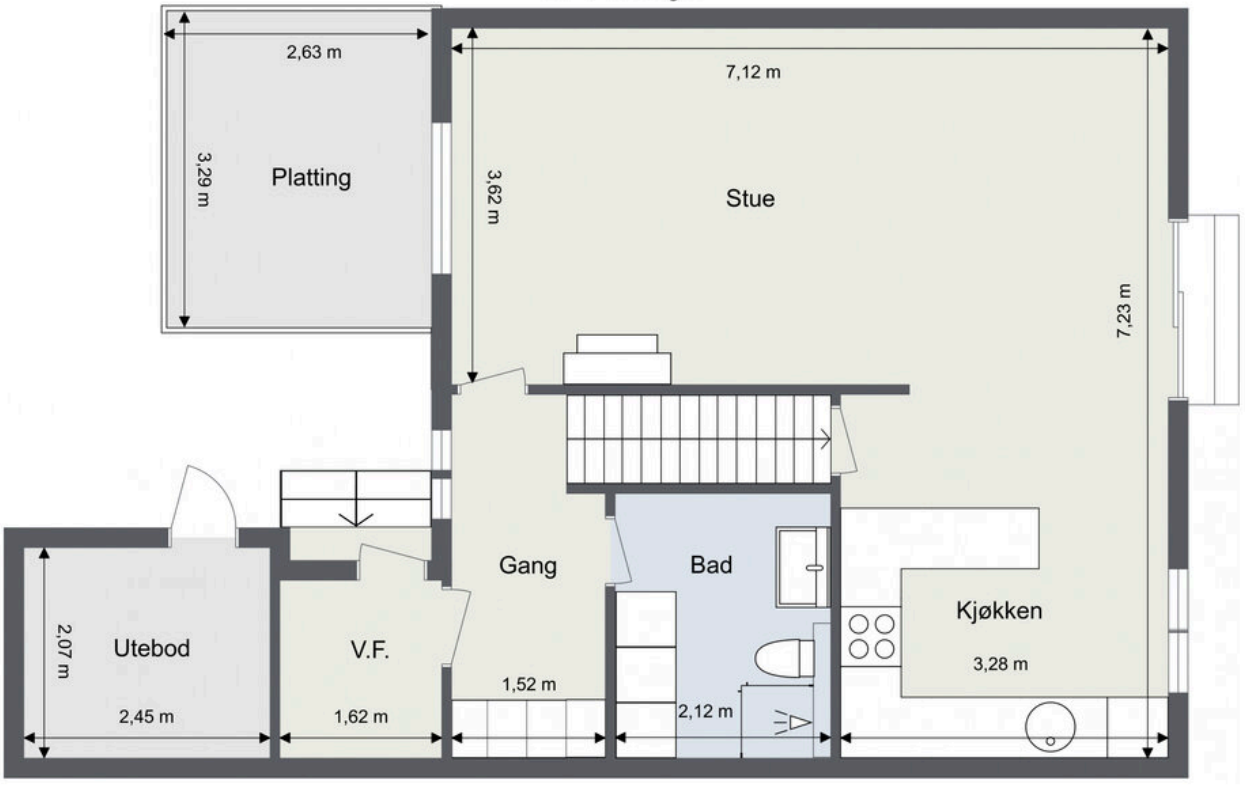
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

Ekrekroken 75

1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.




SAMSUNG







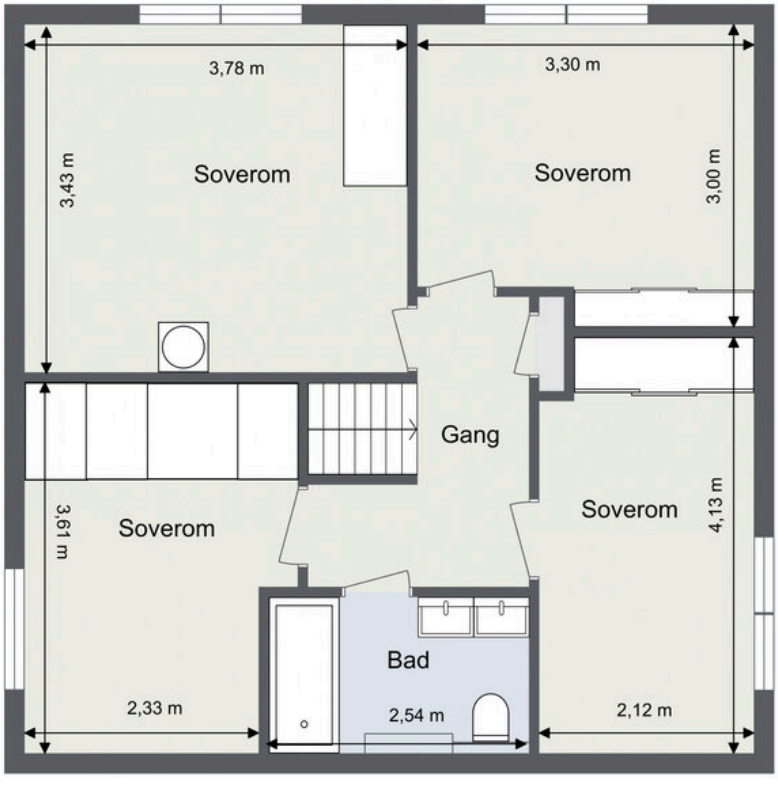






Ekrekroken 75

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.





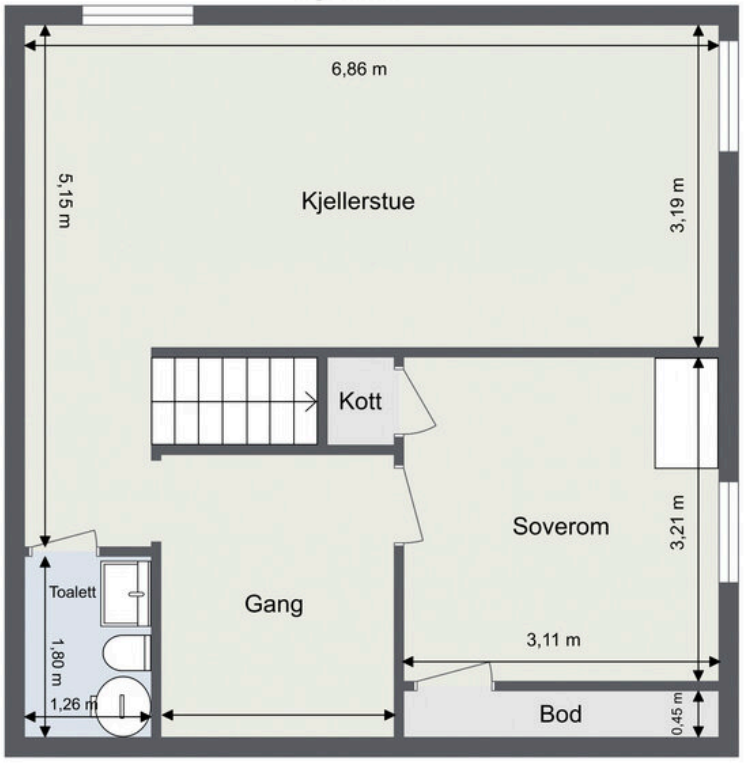






Ekrekroken 75

kjeller



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

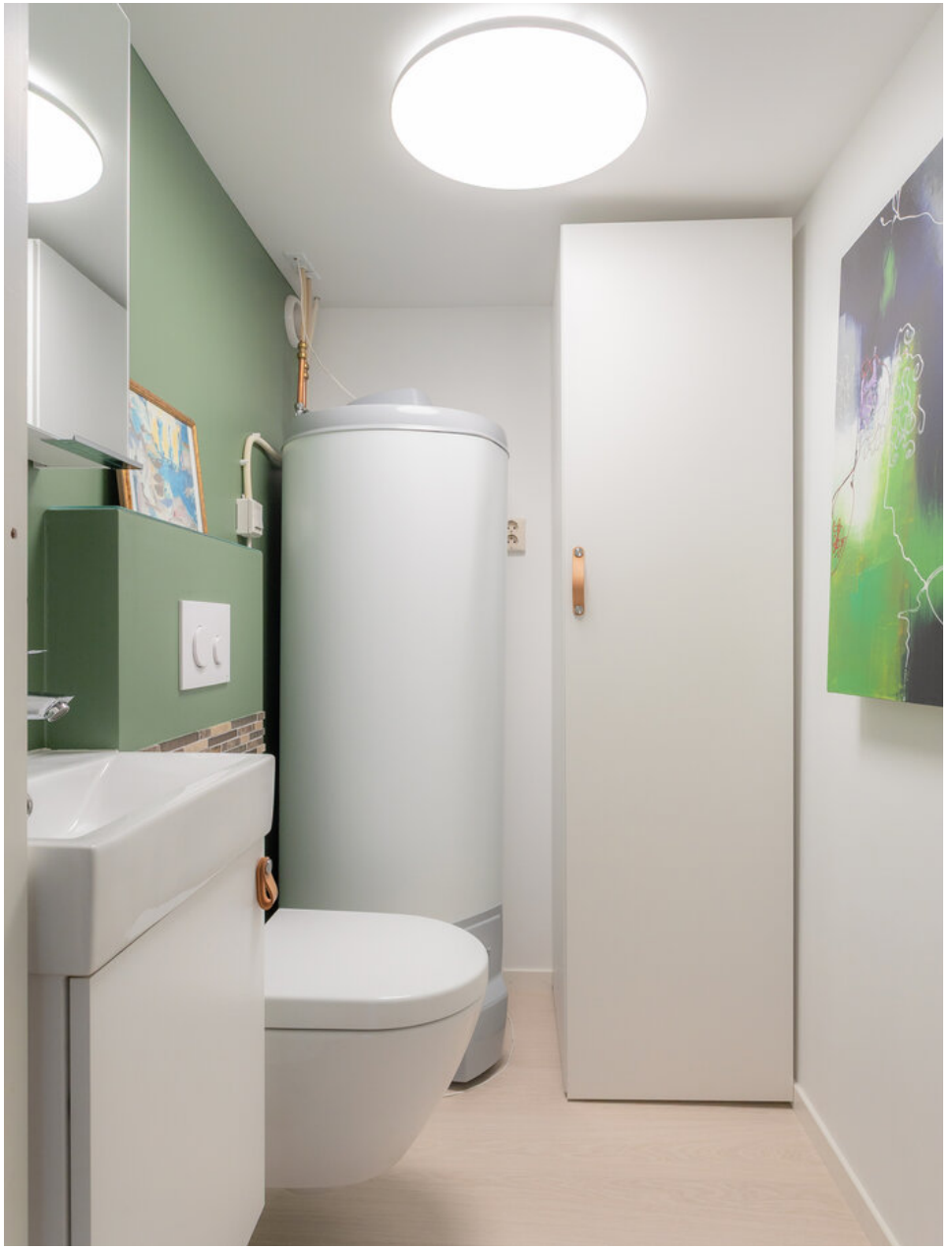









THOR






75











Informasjon

Ekrekroken 75

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0286/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21, bnr 1147 i Bærum kommune

Selgere
Pavel Kolotilov
Maria Alonso-Moran

Byggeår
1981

Etasje
3

Antall soverom
4

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
293 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 173 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 193 050,- (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

Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

Innhold

Rekkehus over tre plan og inneholder følgende:

1. Etasje:
Entré/Gang, stue/kjøkken, bad og terrasse.

2. Etasje:
Trappegang, 4 soverom, bad og kott.

Kjelleretasje:
Gang, kjellerstue, disponibelt rom (brukes som soverom), toalettrom, kott og bod.

Utvendig bod ved inngangspartiet på ca. 5 kvm.

Standard

Boligen rom for rom:

1. Etasje

Entré/Gang:
Gangen er romslig og har innebygd garderobeskap. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:
Stuen er lys og innbydende med en praktisk utforming som gir god plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en åpen og luftig atmosfære. Fra stuen og kjøkkenet er det direkte utgang til en solrik hage med platting. Uteområdet er romslig og har gode møbleringsmuligheter, med plass til stor spisegruppe, grill og lekeutstyr - ideelt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger praktisk til i tilknytning til stuen og har en klassisk innredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Her er det godt med skap- og benkeplass for både oppbevaring og matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad I:
Badet er fra 2018 og fremstår som moderne og funksjonelt. Vegger og gulv er flislagt, og taket har innfelte downlights. Elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant i underskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.

2. Etasje

Soverom:
Boligen har fire gode soverom. Hovedsoverommet har god størrelse og rommer både dobbeltseng, nattbord og ekstra garderobeløsninger. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom - alt etter ønske og behov.

Bad II:
Moderne og stilrent bad fra 2023. Veggene er flislagte, og himlingen er malt med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Innredet med dobbel servant med underskap, veggmontert toalett og massasjebadekar. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Kjelleretasje

Kjellerstue:
Kjellerstuen er et flott ekstra oppholdsrom som passer perfekt for ungdommen i huset. Her er det rom for både avslapning, gaming, filmkvelder eller sosialt samvær med venner. Den ligger skjermet fra resten av boligen og gir en egen sone med plass til sofa, TV og annet møblement. Et ideelt sted for ungdom å trekke seg tilbake og ha sitt eget område.

Disponibelt rom:
Det disponible rommet i kjelleren benyttes i dag som soverom, og har plass til både seng, oppbevaringsløsninger og annen møblering etter behov. Rommet er fleksibelt i bruk og kan også egne seg som kontor eller hobbyrom.

Toalettrom:
Toalettrommet har malte vegger og tak, samt laminat på gulvet. Rommet er innredet med vegghengt toalett og en servant med underskap.

Bod:
Boligen har en praktisk bod med god lagringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og annet som ikke brukes daglig.

Parkering

Boligen disponerer egen garasjeplass (plass nr. 75) med strøm og eksisterende elbillader. Huseierforeningen har besluttet å oppgradere elbilladesystemet, og alle eksisterende ladere vil bli fjernet. Foreningen vil stå for installasjon av ny infrastruktur med planlagt oppstart i august 2025, mens hver enkelt eier må selv bekoste ny ladeboks. Kostnaden for ladeboks er estimert til ca. 15.000-17.500 kroner. Nåværende eier har ikke behov for ny lader og vil derfor ikke installere ny boks.

Modernisering og påkostninger

2018:
Vi malte hele huset innvendig, erstattet parkett, fjernet en gammel peis og installerte varmefolie i kjelleren. Vi bygde også et nytt bad/vaskerom i 1. etasje (omgjort fra toalett og vaskerom), med WC med bidésete.

2019:
Dukskift på markisen på terrassen og installasjon av tre motoriserte, appstyrte vinduspersienner i alle vinduer i 2. etasje. Det ble også installert motor på utvendig markise ved badet i 2. etasje.

2020:

Vi erstattet parkett i 1. etasje med laminat, bygde tre lysgraver rundt vinduene i kjelleren og installerte et større vindu i ett av rommene der. Vi monterte også vannbeskyttende beslag på grunnmuren og rør for å lede vann bort fra murene. Kjøkkenet ble malt.

2021:
Det ble installert motor og appstyring på stor markise i 1. etasje. Boden i kjelleren ble bygget om til toalett, og taket i et rom i kjelleren ble erstattet.

2023:
Det opprinnelige store badet i 2. etasje ble bygget om til et mindre bad med massasjekar og WC med bidésete, samt et ekstra soverom. I tillegg ble det installert ELFA-løsning i boden.

2024:
Nytt skap ble bygget ved inngangspartiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig besto andre etasje av et separat bad og et soverom. I 2001 slo sammen tidligere eier disse rommene for å skape et stort bad og ble det pusset opp, og deretter ble noe utstyr installert i 2017 (Murmester Terje Hauge har lagt nye gulvfliser på badet, oppå de gamle + fliser på vegghengt toalett. JarTek har installert dusjhjørne og vegghengt toalett i bad 2. etasje, ny vask med speil på gjestetoalett i 1. etasje). 2018: Vi bygget om et nytt bad/vaskerom i første etasje fra gjestetoalett og vaskerom. VarmtvannsberedereN ble byttet ut og installert i toalettet nede i kjelleren. Dette arbeidet ble utført av firmaet Dyktighandverker AS. 2023: Det store badet i andre etasje ble ombygd tilbake til et mindre bad med massasjekar og WC med bidésete, samt et separat soverom. De fjernet forskjellige sjikt fra tidligere badoppussinger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I første etasje, membran og sluk ble installert i 2018, og i 2e etasje - i 2023, begge av Dyktighandverker AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Vi bygget om et nytt bad/vaskerom i første etasje. Dette arbeidet ble utført av firmaet Dyktighandverker AS. Vi har sluttdokumentasjon- 2023: Det store badet i andre etasje ble ombygd tilbake til et mindre bad med massasjekar og WC med bidésete, samt et separat soverom. Dette arbeidet ble også utført av Dyktighandverker AS. Vi har sluttdokumentasjon.

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: 2018: Vi fjernet den gamle peisen i

kjelleren. Dette ble utført av NC CON AS. 2019: Vi skiftet duk på terrassemarkisen og installerte tre motoriserte, app-styrte persienner på alle vinduer i andre etasje. Samtidig ble det montert en motorisert utvendig markise på badet i andre etasje. Alt dette ble utført av Lady Persienneindustri AS. 2020: Det ble bygget tre lysgraver rundt vinduene i kjelleren, og vi installerte et større vindu i et av kjellerrommene. I tillegg monterte vi vannbeskyttende grunnmursbeslag og rør for å lede bort vann fra murene. Dette arbeidet ble utført av NC CON AS. 2021: Vi installerte en motor med app-styring på den store markisen. Dette ble utført av Lady Persienneindustri AS. 2023: En ELFAløsning ble installert i boden ved inngangen (egeninnsats). 2023: Det ble bygget en liten sykkelgarasje ved inngangen (egeninnsats).

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: 2017 upgradering av sikringsskapet, skiftet fra skrusikringer til vippesiringer + ny kurs til komfyr på kjøkken av Elektrokompetanse AS (tidligere eier). 2018. Når badet på 1. etasje ble oppusset, alt elektrisk installasjon ble utført av BGS Elektro AS. 2019 Elekrisk kobling av utvending persianner utført av Pettersen AS. 2023 Badet og soverommet i 2. etasje, elektrisk arbeid av WWK Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 12.09.2023, Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjen, 2018. Saltoboks, Firma 3K gjennom huseierforenning.

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: Ny stoppekran og utekran for utvendig vann. Utført februar 2017 av JarTek. I 2018 og 2023, ved oppussing av bad, Dyktighandverker AS.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier åpnet mellom stue og kjøkken. Utført 2001. Vi har installert et større vindu i et kjellerrom slik at det kan brukes som rømningsvei. Utført November 2020.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Vi malte hele huset innvendig. Dette ble gjort som egeninnsats i samarbeid med Fargesør AS. Samme år ble parketten i kjelleren erstattet av NC CON AS. 2020: Den gamle parketten i første etasje ble erstattet med laminat (NC CON AS). 2021: En matbod i kjelleren ble

omgjort til toalett av Bærum Rørservice AS. 2024: Det ble installert et garderobeskap med skyvende dører ved inngangen (egeninnsats).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi har en radonmåler installert i kjelleren siden 2018. De vanlige målingene ligger rundt ±100 Bq/m3, og om sommeren synker de vanligvis til 50-60 Bq/m3.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noen få råtne planker på terrasseplattingen og kledningen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: - I 2023 fant Elvia et par mindre avvik som vi raskt utbedret.

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.
Ja
Beskriv: I 2022 hadde vi skjeggkre i alle rekkehusene i rekka vår. Vi benyttet firma PELIAS Norsk Skadedyrkontroll, dekket av husforsikringen, for å behandle husene mot skjeggkre. De brukte gift i alle husene i rekka, og vi har ikke sett skjeggkre siden da.

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? Ved salg av boligen i 2017, det var informasjon i salgsoppgave.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Huseierforeningen har godkjent en oppgradering av infrastrukturen for elbillading. Dette innebærer demontering av eksisterende løsning og etablering av ny, fremtidsrettet infrastruktur. Huseierforeningen vil dekke kostnadene knyttet til selve infrastrukturen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å anskaffe egen ladeboks og eventuelt oppgradere denne. Det må påregnes at denne oppgraderingen kan forårsake en endring i fellesutgiftene (men vi vet det ikke sikker).

Bygningssakkyndig

Vegard Anjum

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:

UTVENDIG
Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner, nedløp av lakkert metall.Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass. Plattinger på mark med utgang fra første etasje. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet har parkett. Veggene har panel. Boligen har malt tretrapp. Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn med dampfunksjon.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap og mikrobølgeovn.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Lampene fra 1. etasje.
- Utemøbler på baksiden av huset utenom putekasse

- Sofa i kjeller

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

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

Adgang til utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh. I 2023 utgjorde dette ca. kr 29.200 inkludert nettleie, og ca. kr 25.700 i 2024. Merk at dette er ekskludert lading av elbil, som faktureres separat via huseierforeningen etter faktisk forbruk. Elbillading prises etter Nord Pool spotpris gjennom individuell avtale.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 037,-pr. 2025

Avløp 5 411,27 kr
Feiing 255,00 kr
Vann 4 370,69 kr

Sum 10 036,96 kr

Velavgift

Kr 2 482,- pr. år
Boligselskapet består av 43 medlemmer. Selskapets navn er Hosle Huseierforening med org.nr.: 998297362 i Bærum kommune. Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Eiere av rekkehus i boligfeltet Hosle Syd, felt B II, har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.
Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer,
beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
b) forvalte garasjeanleggene.

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus med kr. 5.000,- til Huseierforeningen. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Vedtekter er vedlagt.

Regnskapet fra 2024 viser et overskudd på kr 306 221,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr 331 300,-

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

Andel fellesgjeld: kr 19 806,- pr. 04.07.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660136964, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 04.07.2025: 851 695
Andel av saldo: 19 807
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader til Hosle Huseierforening kr 2482,- pr. mnd. Dette inkluderer; Felles vedlikehold, drift av verktøybod, strøm i fellesarealer, forsikring, snørydding/brøyting, sommerfest, julegrantenning i interesselaget. TV og internett. (Felleskostanden økes med på 3% fra 01.07.2025.)
- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Viken Fiber, Altibox Flex Medium kommer delvis med fellesutgifter (499 kr). Vi betaler litt mer (248 kr) for å få mer hastighet 500 Mbit + flere TV kanaler.
- Alarm fra Verisure kr 449,- pr mnd.
- Årlig kostnad vedfyring kr 1000-1500,-

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 188 402,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 753 606,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr: 1423322

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber, Altibox Flex.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 274 kvm (Eiertomt)
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1981. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Radonmåler har vært installert i kjelleren siden 2018. Registrerte verdier ligger vanligvis rundt 100 Bq/m^3, og synker til 50–60 Bq/m^3 om sommeren. Dette er innenfor eller under tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3.

For mer informasjon, se www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en rolig, barnevennlig og skjermet beliggenhet i et veletablert boligområde med grønne omgivelser. Området er særlig populært blant barnefamilier og dem som ønsker nærhet til både natur og alt man trenger i hverdagen. Her bor du med kort vei til butikker, tjenester og kollektivtransport - samtidig som turstier, lekeplasser og rekreasjonsområder.

Aktivitet og fritid
Området byr på et mangfold av fritidsaktiviteter året rundt. Like ved finner du Nadderud Idrettspark og Arena Bekkestua med svømmehall, fotballbaner, idrettshaller, skatepark og friidrettsanlegg. I tillegg er det kort vei til tennisbaner, treningssentre og Nadderudhallen. Øvrevoll galoppbane ligger også i nærheten og tilbyr både sportslige og sosiale arrangementer. For den friluftsinteresserte ligger Bærumsmarka kun en kort tur unna, med stier for fotturer, sykkeltraseer, preparerte skiløyper og flere hyggelige badevann som Østernvann og Burudvann. Om vinteren er det også gode langrennsmuligheter fra Fossum og Grinijordene. For golfentusiaster er det kort vei til både Haga, Grini og Ballerud golfbaner. Med andre ord finnes det et bredt og variert tilbud for hele familien, uansett årstid og interesse.

Servicetilbud
Bekkestua sentrum ligger i gangavstand og byr på et bredt og variert servicetilbud. Her finner du blant annet dagligvarebutikker som Meny og Coop Mega, vinmonopol, apotek, hyggelige kafeer, restauranter og et godt utvalg av butikker. I tillegg tilbyr området bibliotek, legesenter, fysioterapi, treningssentre og andre helse- og servicetjenester. I nærområdet ligger også Østerås og Eiksmarka kjøpesentre, som gir ytterligere muligheter for handel og servicetilbud. Ønsker du et enda større utvalg, er både Sandvika Storsenter og CC Vest lett tilgjengelig med bil.

Offentlig kommunikasjon
Området har et svært godt kollektivtilbud som gjør det enkelt å komme seg rundt både i Bærum og inn til Oslo. Fra Bekkestua stasjon går både T-bane (linje 2), trikk (linje 13) og flere bussruter med hyppige avganger. Det tar omtrent 15 minutter til

Majorstuen og ca. 20 minutter til Oslo S med T-banen. Gjønnes stasjon ligger også i gangavstand og gir et godt alternativ med linje 2. I tillegg går det busser mot blant annet Sandvika, Røa, Fornebu og Lysaker.

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehager i nærheten, blant annet Ekrekroken barnehage, Huskestua og Nadderudskogen. For barn i skolealder er det kort vei til både Haslum skole og Hosle skole (1.–7. trinn). Ungdomsskoleelever har gangavstand til Bekkestua skole og NTG Ungdomsskole. I tillegg ligger flere videregående skoler i nærområdet, som Eikeli og Nadderud videregående, samt Oslo International School og NTG Bærum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.1981.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Siste godkjente tegninger viser at 1. etasje og 2. etasje stemmer overens med tegninger. Kjeller derimot er kun tegnet inn som et åpent rom, og har senere blitt innredet med kjellerstue, disponibelt rom og toalett/teknisk rom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
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/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 275 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1979001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979001)
Navn: SØNDRE HOSLEJORDENE
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.08.1980
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8874/1979001.pdf
Delarealer:
Delareal: 274 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/21/1147:
23.11.1981 - Dokumentnr: 25325 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
27.03.2018 Arkivref. 18/15209-3

04.07.2025 - Dokumentnr: 776747 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.09.1981 - Dokumentnr: 20501 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:21 Bnr:77

01.01.2020 - Dokumentnr: 244688 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:21 Bnr:1147

01.01.2024 - Dokumentnr: 67869 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:21 Bnr:1147

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres selger direkte) inne, ute og drone kr. 7 500,-
Tilstandsrapport (faktureres selger direkte) 25.000 - 30.000,- kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 190,- 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. 3 625,-.

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 2. august 2025

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ekrekroken 75

Ekrekroken 75

Nabolaget Ekrekroken/Hoslejordet - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 545 elever, 25 klasser	15 min 1.4 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Oslo International School 90 elever	15 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	18 min

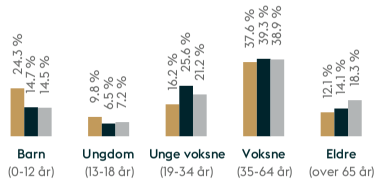
Offentlig transport

Haslum skole Linje 150, 150E, 211, 220	5 min 0.4 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Ekrekroken barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Nadderudskogen barnehage (1-5 ... 41 barn	13 min 1.1 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 88 barn	13 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekrekroken/Hoslejordet	339	109
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haslum skole	4 min
Østre Hoslejordene ballplass	4 min
SATS Bekkestua Stasjon	21 min
SATS Bekkestua	21 min

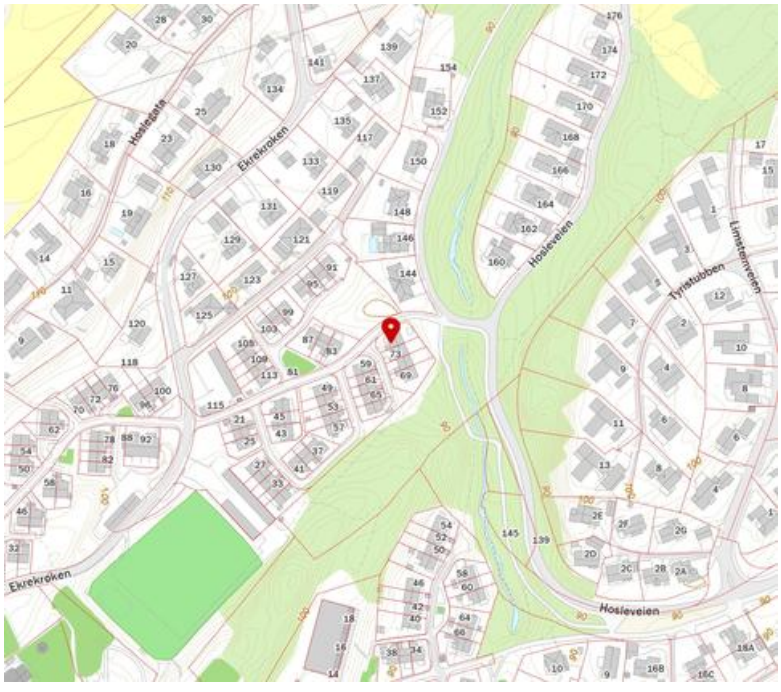
«Hyggelige folk, rolig, gode solforhold, barnevennlig, ryddig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
BÆRUM kommune
gnr. 21, bnr. 1147

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21750-1475 **Referansenummer:** YT1469

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Vegard Anjum
Uavhengig Takstingeniør
vegard.anjum@tek-norge.no
400 96 057

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer med kjeller. 2. etasje: Bad, 4 soverom, Gang med trapp, Kott. 1. etasje: Bad, Stue/kjøkken, Gang med trapp, Vindfang. Kjeller: Toalettrom, Soverom, Kjellerstue, Gang, Kott, Bod

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Erfaringsmessig må det påregnes noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater og utstyr, samt normalt utvendig vedlikehold i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp av lakkert metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Bygningen har malt hovedytterdør.
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Plattinger på mark med utgang fra første etasje.
Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har parkett. Veggene har panel.
Boligen har malt tretrapp.
Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2023

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad fra 2018

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Innvendig tak og vegger med malte flater. Laminat på gulv.
Toalettet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter for tilluft på vinduer
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produksjonsår 2018
Boligen har hovedsaklig skjult og åpnet ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i gang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1981.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

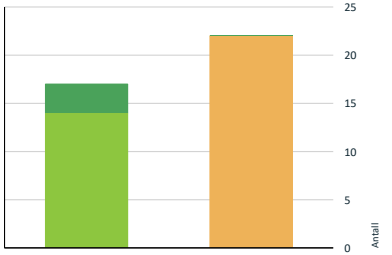
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før omlegging av takpapp/shingel er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre takrenner, nedløp og beslag har større risiko for svikt og lekkasje som kan føre til kostbare skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det er ingen musebånd i nedre kant av konstruksjon.
-Det er påvist noen spredte råteskader på bordkledningen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Ved utskifting av panel bør det etableres luftesjikt bak kledningen for å sikre god drenering og uttørking. Manglende lufting gir økt risiko for at fukt og vann blir stående bak kledningen, noe som over tid kan føre til fuktbelastning i veggkonstruksjonen, dårlig uttørkingsevne, redusert levetid på materialene og potensielle fuktskader.

-Musebånd/lusing må etableres for å forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjonen.

-Råteskadede kledningsbord må skiftes ut. Råteskader kan utvikle seg over tid og føre til at materialene svekkes. Dette kan gi økt risiko for videre råtespredning og dyrere reparasjoner.

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lufting via ventiler i gavlvegg. Tilgang til kaldtloft via loftsstige

Det er kun besiktiget fra loftsluke med trappestige fordi det var vanskelig tilkomst grunnet lav takhøyde. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en full besiktigelse av loftet kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av loftet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige og sikre forhold.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Misfarging kan skyldes mangelfull ventilering av kaldloftet eller luftlekkasjer fra underliggende etasjer. Dette kan føre til kondens i undertaket, som over tid gir fuktpåvirkning og biologisk vekst. Området bør holdes under jevnlig observasjon. Ved negativ utvikling anbefales det å kontakte fagperson for nærmere undersøkelser og vurdering av eventuelle tiltak.

Langvarig fuktpåvirkning kan forkorte levetiden på undertaket og medføre risiko for skader på takkonstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1980 (To vinduer i kjeller fra 2014, et rømningsvindu i kjeller fra 2020)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Vinduene er av eldre alder (1980) og har synlig slitasje som følge av bruk, alder og værpåvirkning. Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering sammenlignet med nyere vinduer.

-Enkelte vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.

-Det er registrert noe råte i utvendige lister ved overgang mot beslag.

-Det er registrert lysgraver ved kjellervinduer med nivåforskjell dypere enn 0,5 meter. Slike nivåforskjeller skal sikres for å forebygge fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vinduene fungerer med avviket, men det er kun utført stikkprøvekontroll av åpne-/lukkefunksjon, og det kan derfor ikke utelukkes at enkelte vinduer har behov for enkelt vedlikehold – som smøring, justering eller utskifting av tetningslister. Generelt vedlikehold kan forlenge levetiden, men utskifting bør forventes på sikt. En eventuell utskifting vil kunne gi bedre energieffektivitet, særlig i kombinasjon med andre tiltak.

-Råteskadet belistning rundt vinduene bør skiftes ut for å forhindre at skadene sprer seg til andre bygningsdeler

-Det anbefales å montere egnede rister over lysgravene. Ristene må være dimensjonert for aktuell belastning og, dersom vinduene fungerer som rømningsvei, kunne løftes fra innsiden i henhold til gjeldende krav.

Manglende sikring medfører økt risiko for fallskader ved ferdsel nært lysgravene.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på inngangsdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Inngangsdøren bør justeres for tilfredsstillende åpne/lukke funksjon og for å forhindre kaldt trekk

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger på mark med utgang fra første etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Plattingene er etablert direkte på mark og fremstår som værslitte og det er registrert råteskader på enkelte terrassebord

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Med tanke på den generelle slitasjegraden og at plattingen er lagt direkte på mark uten understøttelse eller fundament, vil det i nær fremtid være mest naturlig å skifte ut hele plattingen, fremfor å foreta lokal utbedring av enkelte råteskadede bord. Nåværende løsning gir begrenset levetid og økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Utvendige trapper er kun beskrevet, men ikke vurdert fordi det ikke er et krav i forskrift til avhendingslova.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malte flater, trepanel og himlingsplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Enkelte gulv i andre etasje har en del brukslitasje i form av noe hakk/riper

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Avvikene er kun kosmetisk.Ingen umiddelbare tiltak.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn av betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt :
-Kjeller : Kjellerstue , soverom , gang
-Første etasje : Stue, gang
-Andre etasje : Gang , stort soverom

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på ca 14/16 mm innenfor 2 meter i kjellerstue/soverom

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Ved legging av nye gulv, eller montering av innredning, møbler og lignende, må oppretting av høydeforskjeller påregnes for å tilfredsstille krav til planhet

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Eiers opplysning :
Vi har en radonmåler installert i kjelleren siden 2018. De vanlige målingene ligger rundt ±100 Bq/m3, og om sommeren synker de vanligvis til 50-60 Bq/m3.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales å gjennomføre nye målinger i vinterhalvåret, over minst to måneder, og med godkjent utstyr utført av fagperson. Dette for å avklare om det faktisk er behov for tiltak, ettersom verdien ligger helt i grenseland.

Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m3. Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m3.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Eiers opplysning :
2018: Vi fjernet den gamle peisen i kjelleren. Dette ble utført av NC CON AS.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales alltid å få utført et tilsyn hvor det ikke foreligger noen rapport på utført tilsyn/feiing i nyere tid.

Levetiden for en elementpipe er teoretisk ca. 40 år, men dette påvirkes av faktorer som fukt, fyringsvaner, sotbrann, feilmontering og tilpasning til ildsted. Det foreligger ikke dokumentert rehabilitering, og vurderingen bygger på alder og normal slitasje.

Eldre skorsteiner kan med tiden få redusert trekk, sprekker eller behov for tilpasning til nytt ildsted. Dette kan medføre behov for vedlikehold eller rehabilitering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakning er utført i soverommet i kjelleren i område ved lysgrav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig oppbygging av den utlektede konstruksjonen i kjelleren, og heller ikke på drenering eller fuktsikring mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

-Det anbefales ytterligere undersøkelser for å få klarhet i konstruksjonens oppbygging og tekniske tilstand. Installasjon av fuktsensor i vegg kan være et egnet tiltak for å oppdage endringer i fuktbelastning tidlig, og dermed redusere risiko for skjulte skader.

Når både drenering og eventuell fuktsikring mot grunnen er av eldre dato og uten dokumentert utførelse, og innvendige vegger er utlektet uten kjent oppbygning, foreligger det en viss risiko for skjulte skader. Risikoen knytter seg særlig til mulig feil utførelse eller aldersrelatert svikt, som kan gi fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav. I tillegg kreves håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Noen av dørene tar i karmen/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

For å tilfredsstille forskriften (TEK17) må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er bekreftet oppkant ved terskel

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Det bemerkes at sluket var tilsmusset ved befaringen, noe som begrenset muligheten for nøye besiktigelse av overgangen mellom membran og klemring. Vurderingene er derfor basert utelukkende på alder og foreliggende dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot blandebatteriet/våtsone fra soverommet.

Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2018
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon på utførelsen foreligger

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

For å tilfredsstille forskriften (TEK17) må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen. Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom fra gang. Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt. Målingen er utført i bunnsvill i tilstøtende vegg mot våtrommet

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet/våtsone grenser mot kjøkkeninnredning. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Kjøkkeninnredningen har synlig bruksslitasje og er overmalt. Overflatebehandlingen vurderes å ha begrenset levetid, da dette avhenger av utførelsen og produktene som er benyttet. Tilstandsgraden er satt ut fra alder, synlig slitasje og overmalt utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Kjøkkenet funger fint med avviket ingen umiddelbare tiltak.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekk fra kjøkken må føres i egen kanal på grunn av fettavsetning fra matos.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Innvendig tak og vegger med malte flater. Laminat på gulv. Toalettet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap på badet i første etasje

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det bemerkes at anlegget hovedsaklig er skjult og at det kun er synlige og tilgjengelig rør som er vurdert .

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Spalter for tilluft på vinduer

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Produksjonsår 2018

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm. Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det utført div. tilleggsarbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers eie. Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider. Se punkt under lovlighet for nærmere beskrivelse av utførte arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

   Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon på når det elektriske anlegget ble installert eller eventuelt totalrehabilitert (fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre). Det finnes dokumentasjon på en El-kontroll utført av Elvia i 2023, men denne kontrollen omfatter ikke dokumentgjennomgang. For at anlegget skal kunne vurderes til tilstandsgrad TG1, må det foreligge dokumentasjon på alt arbeid utført etter 01.01.1999, eller bekreftelse på at anlegget er totalrehabilitert med fullstendig utskifting fra inntakssikring og videre.

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunnen er antagelser eller basert på opplysninger fra eier. Det bemerkes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981. Stedvis synlig fuktsikring over terreng.

Eiers opplysning :
I 2020 monterte vi vannbeskyttende grunnmursbeslag og rør for å lede bort vann fra murene. Dette arbeidet ble utført av NC CON AS. Dreneringen ble derimot ikke utbedret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eldre dreneringer er generelt mer utsatt for lekkasjer og svikt over tid. Det bemerkes at slike løsninger ofte mangler fuktsikring og kapillærbrytende sjikt mot grunnen slik man finner i nyere boliger. Dersom fukt trenger inn, kan det over tid føre til misfarging, lukt, materialnedbrytning og i enkelte tilfeller mugg- eller råteskader, spesielt dersom underetasjen benyttes til opphold eller lagring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

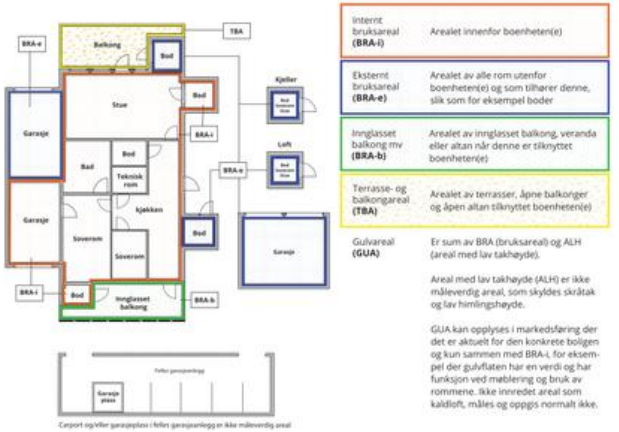
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	52			52	
1.Etasje	54			54	20
kjeller	47			47	
Utebod		5		5	
SUM	**153**	**5**			**20**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang m/trapp, Kott		
1.Etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Bad, Stue/kjøkken		
kjeller	Gang, Soverom, Kott, Kjellerstue, Toalettrom, Bod		
Utebod		Bod	

Kommentar

Utvendige plattinger er medtatt som Åpent areal (TBA)
Utvendig bod ved inngangspartiet er medtatt som (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2021 : Bærum Rørservice ASKontrakt: Utførelse av arbeidet i henhold til pristilbud.
2023 : Dyktighåndverker ASSluttdokumentasjon på baderom.
2023 : WWKelektro AS Samsvarserklæring: Ny elektrisk installasjon på badet og soverom.
2023 : Elvia : Avsluttet tilsynssak: Kontroll av elektriske anlegg.
2020 : NC CON AS : La laminat i 1. etasje. Bygget tre lysgraver i kjeller, installerte større vindu, grunnmursbeslag og drensrør.
2021 : Lady Persienneindustri AS : Monterte motor med app-styring på stor markise.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i kjeller er er ved stikkprøver målt fra ca. 1,98 til 2.02 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	148	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Maria Alonso-Moran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	1147		0	274.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ekrekroken 75

Hjemmelshaver
Alonso-Moran Maria, Kolotilov Pavel

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2025		Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilssynssak	19.09.2023	Elvia kontroll av elektriske anlegg	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.08.2023	WWKelektro AS Ny installasjon på badet og soverom.	Gjennomgått		Nei
Sluttdokumentasjon på baderom	14.07.2023	Dyktighandverker AS	Gjennomgått		Nei
Pristilbud / Beskrivelse av arbeider	16.08.2021	Bærum Rørservice AS Etablering av wc-rom i underetasjen på Ekrekroken 75. Arbeidet omfatter ombygging av bod til wc-rom med vegghengt toalett og servant.	Gjennomgått		Nei
Kontrakt	03.09.2021	Bærum Rørservice AS Etablering av wc-rom i underetasjen, i henhold til pristilbud	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.09.2018	BSG Elektro AS Nytt elektrisk opplegg på bad, inkludert kurser til vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Installasjon av varmekabel, lys, stikkontakter og nytt sikringsskap med jordfeilautom	Gjennomgått		Nei
Sluttdokumentasjon på baderom	26.04.2018	Dyktighandverker AS	Gjennomgått		Nei
Faktura	14.12.2020	Nc Con AS Lysåpning, montering grunnmur beslag	Gjennomgått		Nei
Faktura	27.06.2021	KW Elektro AS Div arbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura	25.11.2020	Nc Con AS Legge laminatgulv, Lysåpning, montering grunnmur beslag, Rørmontering, Fjerning betong under vindu	Gjennomgått		Nei
Faktura	30.06.2021	Lady Solskjerming AS Monterte motor med app-styring på stor markise.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.06.2021	KW Elektro AS div. el-arbeider	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	11.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA
Gnr 21 - Bnr 1147
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YT1469

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kolotilov, Pavel	9578-5999-4-3083142	2025-07-05 22:05:14
Alonso-Moran, Maria	9578-5993-4-3703065	2025-07-06 00:38:03

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
5. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0286/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Pavel Kolotilov, Maria Alonso-Moran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1423322
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opprinnelig besto andre etasje av et separat bad og et soverom. I 2001 slo sammen tidligere eier disse rommene for å skape et stort bad og ble det pusset opp, og deretter ble noe utstyr installert i 2017 (Murmester Terje Hauge har lagt nye gulvfliser på badet, oppå de gamle + fliser på vegghengt toalett. JarTek har installert dusjhjørne og vegghengt toalett i bad 2. etasje, ny vask med speil på gjestetoalett i 1. etasje). 2018: Vi bygget om et nytt bad /vaskerom i første etasje fra gjestetoalett og vaskerom. VarmtvannsberedereN ble byttet ut og installert i toalettet nede i kjelleren. Dette arbeidet ble utført av firmaet Dyktighandverker AS. 2023: Det store badet i andre etasje ble ombygd tilbake til et mindre bad med massasjekar og WC med bidésete, samt et separat soverom. De fjernet forskjellige sjikt fra tidligere badoppussinger.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I første etasje, membran og sluk ble installert i 2018, og i 2e etasje - i 2023, begge av Dyktighandverker AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Vi bygget om et nytt bad/vaskerom i første etasje. Dette arbeidet ble utført av firmaet Dyktighandverker AS. Vi har sluttdokumentasjon- 2023: Det store badet i andre etasje ble ombygd tilbake til et mindre bad med massasjekar og WC med bidésete, samt et separat soverom. Dette arbeidet ble også utført av Dyktighandverker AS. Vi har sluttdokumentasjon.

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: 2018: Vi fjernet den gamle peisen i kjelleren. Dette ble utført av NC CON AS. 2019: Vi skiftet duk på terrassemarkisen og installerte tre motoriserte, app-styrte persienner på alle vinduer i andre etasje. Samtidig ble det montert en motorisert utvendig markise på badet i andre etasje. Alt dette ble utført av Lady Persienneindustri AS. 2020: Det ble bygget tre lysgraver rundt vinduene i kjelleren, og vi installerte et større vindu i et av kjellerrommene. I tillegg monterte vi vannbeskyttende grunnmursbeslag og rør for å lede bort vann fra murene. Dette arbeidet ble utført av NC CON AS. 2021: Vi installerte en motor med app-styring på den store markisen. Dette ble utført av Lady Persienneindustri AS. 2023: En ELFA-løsning ble installert i boden ved inngangen (egeninnsats). 2023: Det ble bygget en liten sykkelgarasje ved inngangen (egeninnsats).

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

Nei

Eventuell kommentar: I 2020 monterte vi vannbeskyttende grunnmursbeslag og rør for å lede bort vann fra murene. Dette arbeidet ble utført av NC CON AS. Dreneringen ble derimot ikke utbedret.

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: 2017 upgradering av sikringsskapet, skiftet fra skrusikringer til vippesiringer + ny kurs til komfyr på kjøkken av Elektrokompetanse AS (tidligere eier). 2018. Når badet på 1. etasje ble oppusset, alt elektrisk installasjon ble utført av BGS Elektro AS. 2019 Elekrisk kobling av utvending persianner utført av Pettersen AS. 2023 Badet og soverommet i 2. etasje, elektrisk arbeid av WWK Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.09.2023, Elvia

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjen, 2018. Saltoboks, Firma 3K gjennom huseierforenning.

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: Ny stoppekran og utekran for utvendig vann. Utført februar 2017 av JarTek. I 2018 og 2023, ved oppussing av bad, Dyktighandverker AS.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier åpnet mellom stue og kjøkken. Utført 2001. Vi har installert et større vindu i et kjellerrom slik at det kan brukes som rømningsvei. Utført November 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Vi malte hele huset innvendig. Dette ble gjort som egeninnsats i samarbeid med Fargesør AS. Samme år ble parketten i kjelleren erstattet av NC CON AS. 2020: Den gamle parketten i første etasje ble erstattet med laminat (NC CON AS). 2021: En matbod i kjelleren ble omgjort til toalett av Bærum Rørservice AS. 2024: Det ble installert et garderobeskap med skyvende dører ved inngangen (egeninnsats).

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi har en radonmåler installert i kjelleren siden 2018. De vanlige målingene ligger rundt ±100 Bq/m3, og om sommeren synker de vanligvis til 50-60 Bq/m3.

Feil og mangler

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

Nei

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

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

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

Beskriv: Noen få råtne planker på terrasseplattingen og kledningen.

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

Beskriv: - I 2023 fant Elvia et par mindre avvik som vi raskt utbedret.

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

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

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

Beskriv: I 2022 hadde vi skjeggkre i alle rekkehusene i rekka vår. Vi benyttet firma PELIAS Norsk Skadedyrkontroll, dekket av husforsikringen, for å behandle husene mot skjeggkre. De brukte gift i alle husene i rekka, og vi har ikke sett skjeggkre siden da.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salg av boligen i 2017, det var informasjon i salgsoppgave

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

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

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Huseierforeningen har godkjent en oppgradering av infrastrukturen for elbillading. Dette innebærer demontering av eksisterende løsning og etablering av ny, fremtidsrettet infrastruktur. Huseierforeningen vil dekke kostnadene knyttet til selve infrastrukturen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å anskaffe egen ladeboks og eventuelt oppgradere denne. Det må påregnes at denne oppgraderingen kan forårsake en endring i fellesutgiftene (men vi vet det ikke sikker).

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0286/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Alonso-Moran, Maria	2025-07-06	Kolotilov, Pavel	2025-07-05
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Alonso-Moran, Maria		bankID Kolotilov, Pavel	

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 04.07.25 Side 1 av 1

Hosle Huseierforening
EKREKROKEN 75
1356 BEKKESTUA

Vår ref.: 41/28
Type: Huseierforening
Eiere: Maria Alonso Moran, Pavel Kolotilov-Arjincheev

Organisasjonsnr: 998 297 362

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 482**

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	107
	FELLESUTGIFTER	2 181
	AVDRAG LÅN	194

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	19 806	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	851 694,79	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136964, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 04.07.2025: 851 695
Andel av saldo: 19 807
Første termin/første avdrag: 31.01.2022 (siste termin 29.02.2032)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Magne Jahr
Adresse:	EKREKROKEN 49
Postnr/-sted:	1356 BEKKESTUA
E-post:	hosle.huseierforening@gmail.com

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 21/1118, 21/1117, 21/1119
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1423322

VEDTEKTER

for

HOSLE HUSEIERFORENING

(Endret på generalforsamling 25. april 1991, 18. mars 1998, 09. april 2003,
10. mars 2004, 16. mars 2005, 14.mars 2013, 29. mars 2017, 09. april 2018 og 27. april 2022)

1.
Navn og eierforhold

Hosle Huseierforening eier eiendommen av gnr. 21, bnr. 1117, 1118 og 1119 i Bærum med påstående garasjeanlegg. Eiere av rekkehus i boligfeltet Hosle Syd, felt B II, har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.
Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme.
Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

2.
Formål

Huseierforeningens formål er:

a) å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, fellesbygninger og fellesinnretninger av enhver art.
b) forvalte garasjeanleggene.

3.
Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, samt felles forsikringer og felles kommunale avgifter.
Videre betaler huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.
Til dekning av fellesutgifter betaler hver boligenhet tilknyttet huseierforeningen et kostnadsbidrag.

4.
Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling og styre. Valg av farger ved utvendige bygningsarbeider skal forelegges huseierforeningens styre for godkjennelse, før arbeidene igangsettes.

Bokser for lading av bil skal være godkjent av styret. Nøyaktig spesifikasjon holdes oppdatert i beboerhåndbok, etter at nytt elektrisk anlegg i garasjene er på plass, da det er stor bevegelse i den tekniske utviklingen på området.

5.
Utleie

Medlemmene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig eller garasjeplass før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge huseierforeningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamling og styre.

6.
Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være styret i hende senest 1. mars. Innkalling med saksliste og sakspapirer sendes ut senest 2 uker før generalforsamlingen.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.
Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntakelse av vedtak som nevnt i pkt. 12.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av leder mimimum annet hvert år.
7. Valg av styremedlemmer.
8. Valg av valgkomitè.
9. Eventuell godtgjørelse til styret.
10. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av de stemmeberettigede skriftlig krever det.
Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

7.
Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av leder og tre styremedlemmer.
Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år. Leder og styremedlemmer kan gjenvelges.
Leder velges ved særskilt valg. Leders funksjonstid fastsettes av generalforsamlingen for 1, eller 2 år av gangen. Styret velger innen sin midte, sekretær og nestleder.

8.
Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak, når minst tre medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom med garasjeanleggene i samsvar med huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter kostnadsbidragets størrelse.

9.
Firmategning

Styret representerer Huseierforeningen utad. Huseierforeningen tegnes i fellesskap av styrets leder, i hans fravær av nestleder, og et styremedlem.

10.
Forretningsfører

Styret velger forretningsfører.
Forretningsføreren forestår den daglige drift av Huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra de tilknyttede boligenheter, og fører Huseierforeningens regnskap. Videre fremmer han overfor styret i Huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

11.
Pantesikkerhet

Som sikkerhet for oppfyllelse av rekkehuseiernes forpliktelser, er det utstedt sikkerhetsobligasjoner i hvert rekkehus med kr. 5.000,- til Huseierforeningen.
Denne panterett er uten opptrinnsrett. Huseierforeningen v/forretningsføreren er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.
Alle sikkerhetsobligasjoner deponeres hos forretningsføreren, som ved en rekkehuseiers mislighold av økonomisk art, har fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes rekkehus.
Rekkehuseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 15.12.1990, å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen.
Utgangspunkt for indeksavlesning er avlesning pr.15.12.80. Rekkehuseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

12.
Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

13.
Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og en rekkehuseier, blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

14.
Oppløsning

Oppløsning av Huseierforeningen kan ikke skje uten Bærum kommunes samtykke.

Hosle Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2025

Ordinær generalforsamling i Hosle Huseierforening - Torsdag 22.05.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Hosle Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Hosle Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hosle Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hosle Huseierforening

Tid: torsdag 22.05.2025 kl. 18:00
Sted: Haslum skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se vedlagte "Styret informerer"

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Oppgradering av ladeinfrastruktur for elbil

Styret vil redgjør for tiltaken på møtet.

Det foreslås en oppgradering av infrastrukturen for elbillading i Huseierforeningen. Dette innebærer demontering av eksisterende løsning og etablering av ny, fremtidsrettet infrastruktur.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om oppgradering av ladeinfrastruktur for elbil. Huseierforeningen dekker kostnadene knyttet til etablering av ny infrastruktur. Den enkelte beboer er ansvarlig for anskaffelse og eventuell oppgradering av egen ladeboks. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltaket.

5. Saker fra beboere

5.1 Styrehonorar

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Forslag til vedtak: Styrehonorar opp til kr 5 000,- NOK per styremedlem.

5.2 Felles bruk av gressklipper

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Ønsker tilgang på felles gresklipper som medlemen kan bruke.

5.3 Fri bruk av utstyr i fellesgarasjen til eget bruk

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

5.4 Årlig dumpafestival

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Årlig budsjett kr 10 000,-.

5.5 Frisibeegolf ved trikketraseen

Ønsker opprettelse av frisbeegolf ved trikketraseen.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Felleskostanden økes med på 3% fra 01.07.2025.

Styret mener det er fornuftig å øke inntektene litt hvert år basert på KPI (Konsumprisindeksen) for å unngå store økninger i enkelte år. Dette sikrer en jevn og forutsigbar økning som er lettere å håndtere for alle beboere.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Magne Jahr, valgt i 2024 for 2 år, på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nina Fimland, valgt i 2023 for 2 år, på valg i 2025.
Ioannis Papageorgiou, valgt i 2023 for 2 år, på valg i 2025.
Øyvind Stensland, valgt i 2024 for 2 år, på valg i 2026.

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

Med vennlig hilsen
Hosle Huseierforening
Styret

Hosle Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Magne Jahr
Styremedlem, Nina Fimland
Styremedlem, Øyvind Stensland
Styremedlem, Ioannis Papageorgiou

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 43 medlemmer. Selskapets navn er Hosle Huseierforening med org.nr.: 998297362 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1423322

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

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 306 221,-

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

Styrets arbeid

Styret vil på årsmøtet informere om sitt arbeid og ønsker samtidig å åpne for spørsmål fra medlemene.

Styret i Hosle Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Hosle Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: M28FL-UONDP-WEGGR-JJPHV-2K6RT-QVB8CP

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M28FL-UONOP-WEG6R-J3PHV-2K6TQ-VB8CP

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-08 11:57:44 UTC

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: M28FL-UONOP-WEG6R-J3PHV-2K6TQ-VB8CP

Resultatregnskap Hosle Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 238 521	1 125 182	1 243 000	1 261 700
Annen driftsinntekt	2	74 331	76 823	73 000	73 000
Sum inntekter		1 312 853	1 202 005	1 316 000	1 334 700
Kostnader					
Avskrivninger	3	0	147 639	150 000	0
Kostnad lokaler	4	347 054	355 815	362 500	380 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	0	3 346	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	80 177	101 487	139 000	609 000
Annen driftskostnad	7	519 893	594 934	572 000	613 000
Sum kostnader		947 123	1 203 221	1 228 500	1 612 000
Resultat før finansielle poster		365 729	-1 216	87 500	-277 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	9 166	6 294	-93 170	1 000
Finanskostnad	9	68 673	64 872	0	55 000
Sum finansielle poster		-59 508	-58 578	-93 170	-54 000
Årsresultat		306 221	-59 794	-5 670	-331 300

Balanse Hosle Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		2 416	2 913
Andre fordringer	10	203 800	216 400
Sum fordringer		206 217	219 313
Bankinnskudd, kasse o.l	11	906 265	716 092
Sum omløpsmidler		1 112 482	935 405
Sum eiendeler		1 112 782	935 705

Balanse Hosle Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	22 008	-284 214
Sum egenkapital		22 008	-284 214
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	886 794	952 753
Sum langsiktig gjeld		886 794	952 753
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		236 103	195 841
Forskudd innbetalinger		12 049	41 610
Annen kortsiktig gjeld	15	-44 172	29 715
Sum kortsiktig gjeld		203 981	267 166
Sum gjeld		1 090 775	1 219 919
Sum egenkapital og gjeld		1 112 782	935 705

Hosle Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Magne Jahr Styreleder	Ioannis Papageorgiou Styremedlem	Øyvind Stensland Styremedlem
Nina Fimland Styremedlem		

Noter Hosle Huseierforening

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 093 146	1 130 040	1 090 000	1 106 700
Felleskostnader strøm	4 894	0	0	0
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	-4 858	0	0
Avdrag ordinære lån	80 883	0	88 000	100 000
Renter ordinære lån	59 598	0	65 000	55 000
Sum	**1 238 521**	**1 125 182**	**1 243 000**	**1 261 700**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	0	3 068	0	0
Strøm el-bil	74 331	73 755	73 000	73 000
Sum	**74 331**	**76 823**	**73 000**	**73 000**

Note 3 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	0	147 639	150 000	0
Sum	**0**	**147 639**	**150 000**	**0**

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	108 191	131 244	135 000	135 000
Vaktmestertjenester	104 570	0	0	0
Lys, varme, energi	95 643	94 414	94 500	100 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	20 597	15 427	15 000	25 000
Sommer- og vinterkostnader	18 053	114 729	118 000	120 000
Sum	**347 054**	**355 815**	**362 500**	**380 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy/materialer	0	3 346	5 000	10 000
Sum	**0**	**3 346**	**5 000**	**10 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 421	0	0	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	74 131	92 210	100 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	625	6 100	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	3 177	30 000	0
Sum	**80 177**	**101 487**	**139 000**	**609 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	82 788	79 010	84 000	87 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 718	3 251	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	219 730	300 399	270 000	280 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	3 007	0	0	3 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 440	3 440	3 500	3 500
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	184 900	184 900	185 000	200 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	19 749	10 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 488	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	21 410	1 198	10 000	30 000
Sum	**519 893**	**594 934**	**572 000**	**613 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	211	181	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	6 114	1 000	0
Renter plasseringskonto	8 954	0	-94 170	1 000
Sum	**9 166**	**6 294**	**-93 170**	**1 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	68 673	64 872	0	55 000
Sum	**68 673**	**64 872**	**0**	**55 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	203 800	184 900
Erstatningsmessige skader	0	29 665
Fordring eiere	0	1 835
Sum	**203 800**	**216 400**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	691 084	509 367
Sparekonto Boligbanken	215 181	206 725
Sum	**906 265**	**716 092**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-284 214	-224 420
Fra årets resultat	306 221	-59 794
Sum annen egenkapital	22 008	-284 214
Sum egenkapital	22 008	-284 214

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	886 794	952 753
Sum	**886 794**	**952 753**

Det er stilt følgende pant: 0,-

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660136964**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.55 %
Beregnet innfridd:	29.02.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 323 690
Lånesaldo 01.01:	952 756
Avdrag i perioden:	65 959
Lånesaldo 31.12:	**886 797**
Saldo 5 år frem i tid:	316 475

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136964	43	20 623	886 789

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Miljøgruppen	-44 634	0
Annen kortsiktig gjeld	0	29 665
Utleggskonto	413	0
Sum	**-44 172**	**29 715**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	668 239	848 287
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	306 221	-59 794
Tilbakeføring avskrivninger	0	147 639
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-65 959	-67 892
Årets endring disponible midler	240 262	-127 687
Disponible midler UB	908 501	668 239

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hosle Huseierforening torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Haslum skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 14 medlemmene som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 16 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kine Danielsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes med 1 imot.

2. Styret informerer

Se vedlagte "Styret informerer"

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Saker fra styret

4.1 Oppgradering av ladeinfrastruktur for elbil

Styret vil redgjør for tiltaken på møtet.

Det foreslås en oppgradering av infrastrukturen for elbillading i Huseierforeningen. Dette innebærer demontering av eksisterende løsning og etablering av ny, fremtidsrettet infrastruktur.

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om oppgradering av ladeinfrastruktur for elbil. Huseierforeningen dekker kostnadene knyttet til etablering av ny infrastruktur. Den enkelte beboer er ansvarlig for anskaffelse og eventuell oppgradering av egen ladeboks. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og gjennomføre tiltaket.

5. Saker fra beboere

5.1 Styrehonorar

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Vedtak:
Styret får kr 20.000 til intern fordeling.

1 blankt
2 imot
13 for

5.2 Felles bruk av gressklipper

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Ønsker tilgang på felles gresklipper som medlemen kan bruke.

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt.

7 imot
4 blankt
5 for

5.3 Fri bruk av utstyr i fellesgarasjen til eget bruk

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Vedtak:
Fri bruk av ikke motorisert utstyr i fellesgarasjen til eget bruk.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Årlig dumpafestival

Forslagstiller: Tor Espen Stav-Noraas

Årlig budsjett kr 10 000,-.

Vedtak:
Årlig dumpafestival budsjett kr 2.500.

7 stemmer imot
9 stemmer for

5.5 Frisibeegolf ved trikketraseen

Ønsker opprettelse av frisbeegolf ved trikketraseen.

Vedtak:
Forslaget ble trukket tilbake.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Felleskostanden økes med på 3% fra 01.07.2025.

Styret mener det er fornuftig å øke inntektene litt hvert år basert på KPI (Konsumprisindeksen) for å unngå store økninger i enkelte år. Dette sikrer en jevn og forutsigbar økning som er lettere å håndtere for alle beboere.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

Felleskostnadene øker med 3% fra 01.07.2025.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Magne Jahr, valgt i 2024 for 2 år, på valg i 2026.

Vedtak:
Styreleder på valg i 2026.

Tas til orientering.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nina Fimland, valgt i 2023 for 2 år, på valg i 2025.
Ioannis Papageorgiou, valgt i 2023 for 2 år, på valg i 2025.
Øyvind Stensland, valgt i 2024 for 2 år, på valg i 2026.

Vedtak:
Kine Merete Danielsen valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2026.
Mathias Landmark valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2026.

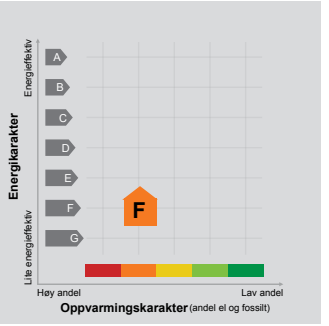
Protokoll for Hosle Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Kine Merete Danielsen (sign.)	29.05.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Ekrekroken 75
Postnummer	1356
Sted	BEKKESTUA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17339842
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148852
Dato	28.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 20 353 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 558 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**21**	Bnr:	**1147**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
80/302	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
82/707	Innsetting av kjellervindu	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
91/2109	Innsetting av kjellervinduer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

1610070008BK0697626

Journalnr. 302-80

FERDIGATTEST

Adresse: Hosle Syd

Gnr.: 21 Bnr.: 77 Tomt nr.: R 7

Ferdigbesiktigelse avholdt: 17. november 1981

Arbeidets art: Rekkehus m/4 leiligheter

Byggherre: Bærum Boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende Ing. Harald Buhs

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 15.12.1981

For bygningssjefen

Steinar Hofseth
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 03.07.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103927533706334713 Forfall: 19.07.2025 Kr: 940,67	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

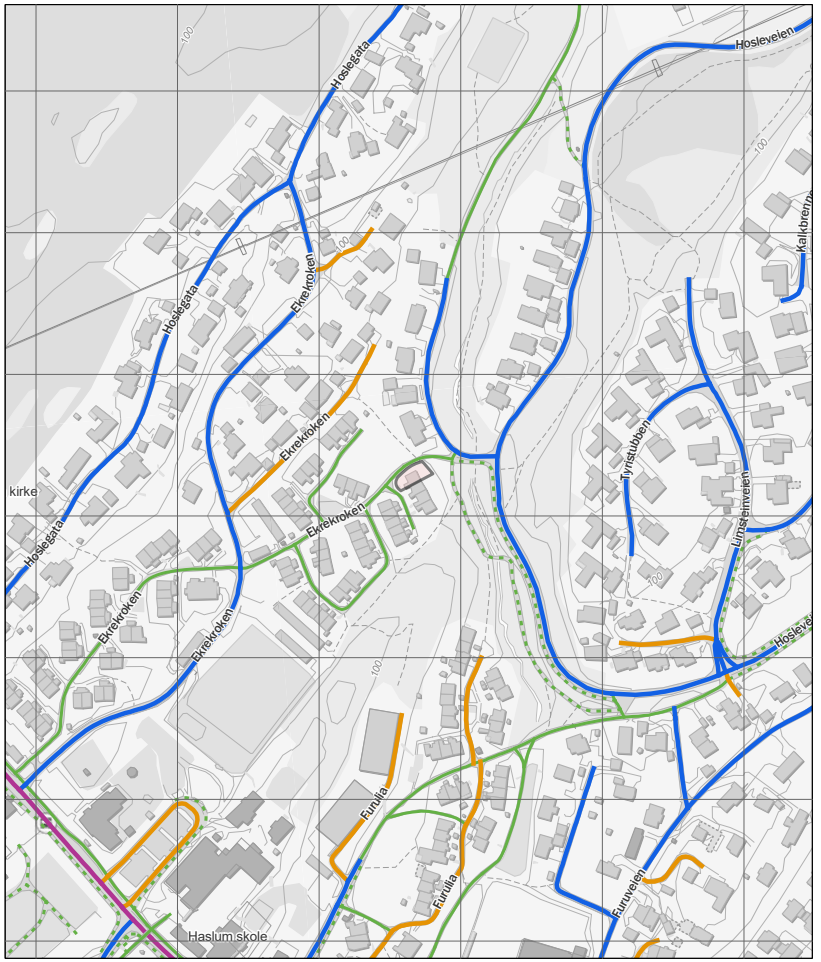
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 21/1147/0/0
Adresse: Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/07/2025



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

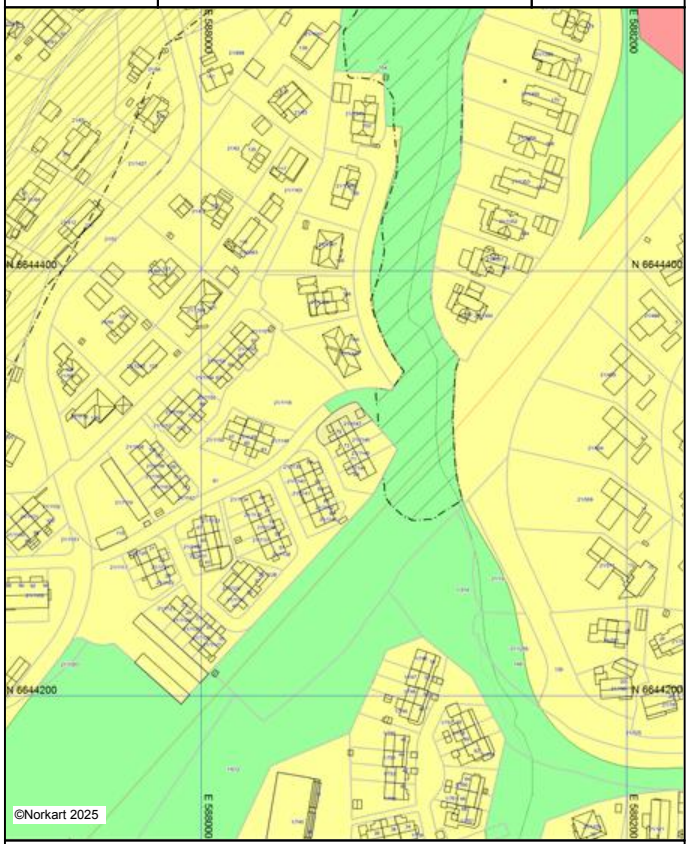
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/1147
Adresse: Ekrekroken 75
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 21/1147
Adresse: Ekrekroken 75
Dato: 03.07.2025
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.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 21/1147
Adresse: Ekrekroken 75
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

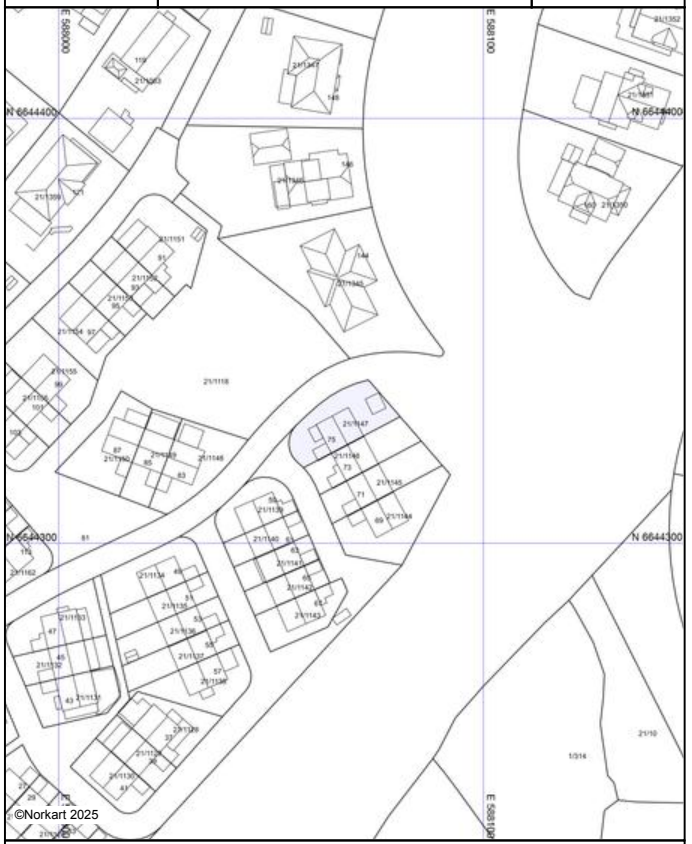
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/1147
Adresse: Ekrekroken 75
Utskriftsdato: 03.07.2025
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

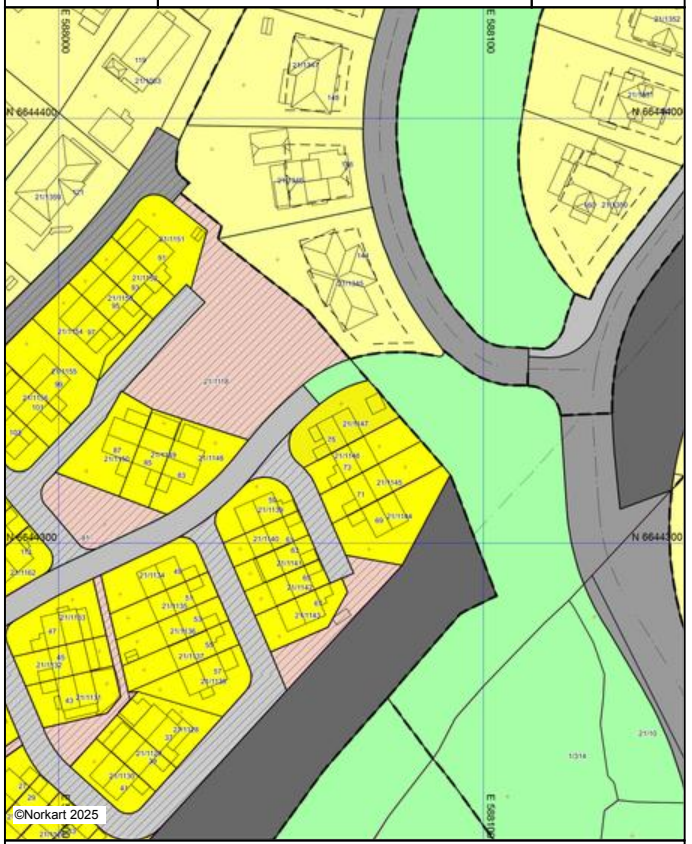
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/1147
Adresse: Ekrekroken 75
Dato: 03.07.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979001

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 27.08.1980 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE HOSLE-JORDENE.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 1
Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 2
Gangveier skal opparbeides sammen med utbyggingen, og utføres med en standard som muliggjør brøyting og servicetrafikk med bil. Kjøring på gangvei kan bare tillates når det er nødvendig for servicekjøring, vedlikehold o.l.

§ 3
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken, jfr. veglovens §§ 29 og 31.

OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE/FRITTLIGGENDE SMÅHUS FELT B3-B4.

§ 4
I felt B3 og B4 kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget tilsier det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse når det gjelder materiale og takvinkel.
Det skal avsettes plass for 1 garasje, 1 biloppstillingsplass samt snuplass på egen grunn pr. leilighet.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE/REKKEHUS, FELT B1-B2.

§ 5
I felt B1 og B2 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i opptil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe har enhetlig materiale og takvinkel. Før byggetillatelse gis skal det foreligge utomhusplan som er godkjent av bygningsrådet med innhold som nevnt i § 69 i bygningsloven.
Det er ikke tillatt å gjerde inn fellesareal eller føre opp gjerde mellom de enkelte parseller. Før innflyttingstillatelse gis skal det være opparbeidet 1 garasje- og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Feltene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen i felt B1 og B2 skal ha saltak.

Barneparken skal sikres rett til 2 biloppstillingsplasser ved tinglyst erklæring i felt B1.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE - BARNEPARKERING FELT O1.

§ 6
I området tillates oppført bebyggelse i 1 etasje.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE - SKOLE FELT O2.

§ 7
I området tillates oppført bebyggelse i inntil 4 etasjer.

SPESIALOMRÅDE - VERNEVERDIG BYGNING - BOLIG FELT S1.

§ 8
I området skal eksisterende bebyggelse bevares. Den kan istandsettes, fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer m.m. kan fornyes, forutsatt at husenes dimensjon, takform, fasadeform, materialbruk og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.

Det tillates ikke oppført tilbygg til eksisterende bebyggelse.

OFFENTLIG FRIOMRÅDE - IDRETT - SPORT, FELT F1.

§ 9
I området kan oppføres bygning i inntil 1 etasje for oppbevaring av utstyr m.m.

OFFENTLIG FRIOMRÅDE - TURVEI, FELT F2.

§ 10
Bygningsrådet kan tillate mindre innretninger og konstruksjoner som er nødvendige for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

§ 11
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 21/1147		
Utskriftsdato	03.07.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 03.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA								

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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 275 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979001)
Navn	SØNDRE HOSLEJORDENE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8874/1979001.pdf
Delarealer	**Delareal** 274 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

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

Utskriftsdato: 03.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.

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

Utskriftsdato: 03.07.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA								

Avtale 90881326 (Avgiftsadresse: Ekrekroken 75)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	28.06.2021	21.03.2024	Utført	Utført
Kjeller	1	28.06.2021	21.03.2024	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

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

Utskriftsdato: 03.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1147	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekrekroken 75, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 411,27 kr
Feiing	255,00 kr
Vann	4 370,69 kr
Sum	**10 036,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann etter areal	15%	111 m2	41.64	1/1	0 %	4 622,21 kr
Avløp etter areal	15%	111 m2	48.67	1/1	0 %	5 402,15 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**10 416,36 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 1147	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ekrekroken 75, gatenr 2250 1356 Bekkestua	**Grunnkrets:**	505	Hosle sør 05
		Valgkrets:	7	Bekkestua
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060401	Haslum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.09.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	274,7 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
Annen forretningstype	Forretning:	27.03.2025	Avgiver	3201/21/1147	0,0
	Matrikkelført:	27.03.2025			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/21/1147	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/21/1147	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.09.1981	Avgiver	3201/21/77	-275,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/21/1147	275,0
Annen forretningstype	Forretning:	21.09.1981	Berørt	3201/1/88	0,0
	Matrikkelført:	03.05.2023	Berørt	3201/21/77	0,0
			Berørt	3201/21/1053	0,0
			Berørt	3201/21/1057	0,0
			Berørt	3201/21/1117	0,0
			Berørt	3201/21/1120	0,0
			Berørt	3201/21/1121	0,0
			Berørt	3201/21/1122	0,0
			Berørt	3201/21/1123	0,0
			Berørt	3201/21/1124	0,0
			Berørt	3201/21/1125	0,0
			Berørt	3201/21/1126	0,0
			Berørt	3201/21/1127	0,0
			Berørt	3201/21/1128	0,0
			Berørt	3201/21/1129	0,0
			Berørt	3201/21/1130	0,0
			Berørt	3201/21/1131	0,0
			Berørt	3201/21/1132	0,0
			Berørt	3201/21/1133	0,0
			Berørt	3201/21/1134	0,0
			Berørt	3201/21/1135	0,0
			Berørt	3201/21/1136	0,0
			Berørt	3201/21/1137	0,0
			Berørt	3201/21/1138	0,0
			Berørt	3201/21/1139	0,0
			Berørt	3201/21/1140	0,0
			Berørt	3201/21/1141	0,0
			Berørt	3201/21/1142	0,0
			Berørt	3201/21/1143	0,0
			Berørt	3201/21/1144	0,0
			Berørt	3201/21/1145	0,0
			Berørt	3201/21/1146	0,0
			Berørt	3201/21/1147	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ekrekroken 75	Bolig	162,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17339842			Antall etasjer:	3

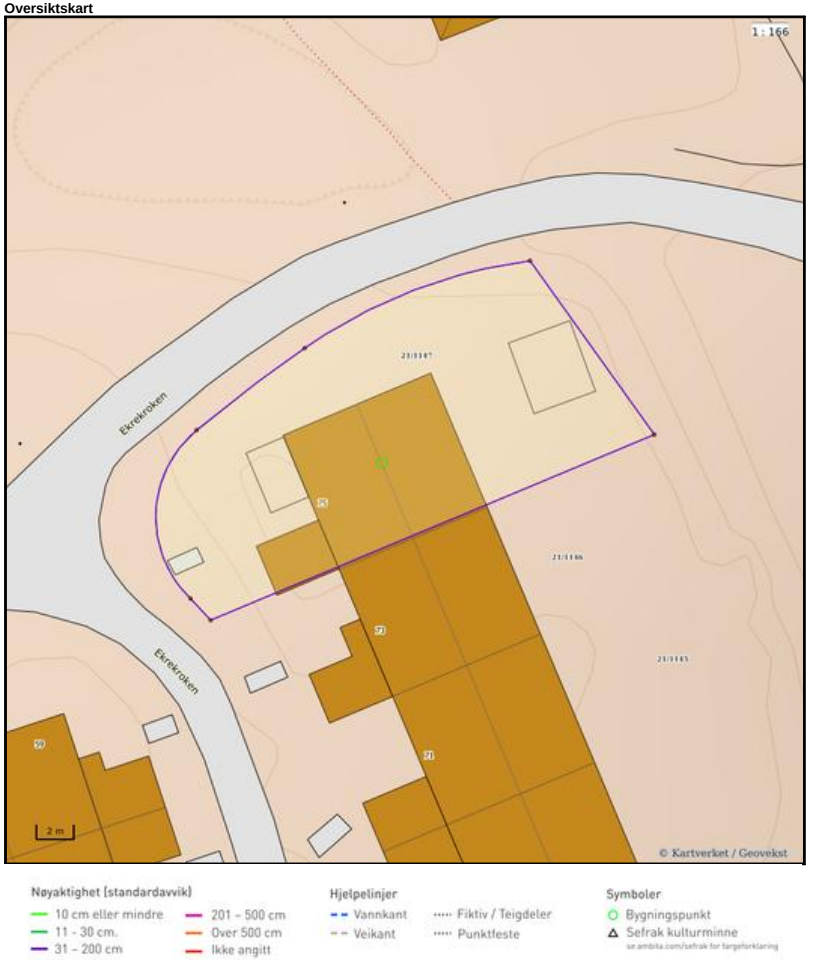
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			49,0		49,0				
H01	1		60,0		60,0				
H02			53,0		53,0				

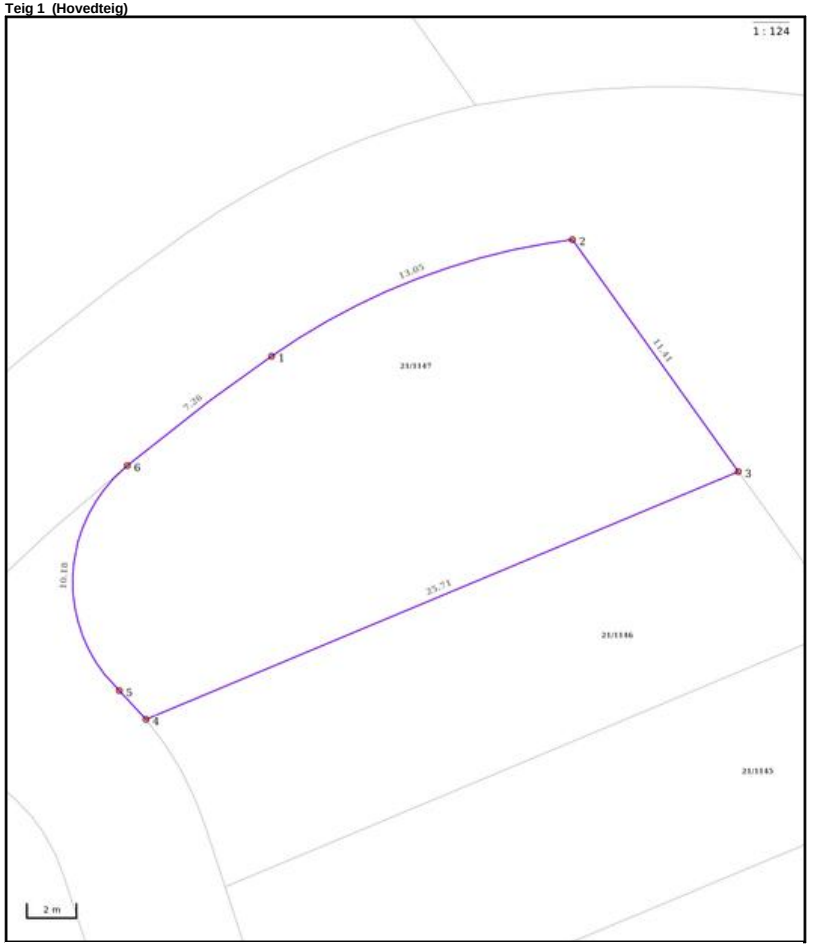
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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: 274,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 332,71	588 061,34	13,05m	Terrengmålt	36	27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 338,44	588 072,92	11,41m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 329,80	588 080,38	25,71m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 317,78	588 057,65	1,57m	Terrengmålt	36	-13,08	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 318,83	588 056,48	10,18m	Terrengmålt	36	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 327,82	588 055,98	7,26m	Terrengmålt	36	96,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) 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.

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/ESBEN MANDELID
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0286/25
Vår referanse: 3789520/26733896
Bestilling: C3 2025-07-04 (3) 31

Dato
04.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25325	100	23.11.1981	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	21	1147	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

S K J Ø T E

23.NOV81 25325

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Bærum kommune skøter og overdrar med dette eiendommen gnr. 21 bnr. 1147 i Bærum samt bruksrett til 1 garasjeplass i garasjeanlegget i byggefeltet - HOSLE SYD - felt B II til

personnr. 010452 [redacted] Anne-Grete Krogh

Kjøpesummen, kr. 10.400,- er betalt. I beløpet inngår også en forholdsmessig andel av prisen for fellesarealer samt tomteandel av prisen for garasjeseksjon som forutsettes tilskjøtet huseierforeningen i byggefeltet HOSLE SYD felt B II.

Enhver form for arealtilskott for bebyggelse tilfaller prosjektet.

Kjøper og senere eiere har rett og plikt til å stå som medlem av huseierforeningen i byggefeltet HOSLE SYD felt B II, og de er videre forpliktet til å innbetale til foreningen de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av foreningen.

Eventuell gjenoppbygging av bebyggelse på eiendommen skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken.

A/L Bærum Boligbyggelag har i de første 10- ti- år etter overtakelsesdato gjenkjøpsrett til eiendommen med tilhørende rettigheter. Denne gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nære slektninger (ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken eller adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling), eller av noen som eieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Overdragelse til søsken kan imidlertid ikke skje innen ett år etter første gangs overskjøting. Denne bestemmelsen gjelder kun for boliger tildelt gjennom A/L Bærum Boligbyggelag. Tilsvarende gjelder også at overdragelse ikke kan skje i rett opp- eller nedstigende linje, dersom andelen i boligbyggelaget boligen er tildelt på, tidligere er overført etter unntaksbestemmelsen i lov om boligbyggelag § 11.
Ved utleie av boligen gjelder forannevnte ettårsregel fra utløpet av utleieperioden.
Gjenkjøpsretten gjelder heller ikke ved overdragelse fra institusjoner/ organisasjoner/ firmaer til disses ansatte eller til personer som etter institusjonens/ organisasjonens/ firmaets formål skal tilgodeses.

Ved eventuell bruk av gjenkjøpsretten, fastsettes prisen - i mangel av enighet mellom partene - av Bærum Prisnemnd.

Hjemmelsoverføring til andre enn A/L Bærum Boligbyggelag eller person/ institusjon m.v. utpekt av laget, må ikke finne sted uten lagets skriftlige samtykke i tidsrom som ovenfor nevnt.

Lagets gjenkjøpsrett skal ha prioritet etter lån gitt av Den norske Stats Husbank.

Bærum kommune

Gunnar Gravdahl
Ordfører

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0286/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekrekroken 75 1356 BEKKESTUA

Betegnelse: Gnr 21, bnr 1147 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no