NORDVIK

Elgefaret 74C

3 soverom | 125 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Elgefaret 74C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
75	Vedlegg
81	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktivt rekkehus over tre plan på Hosle, skjermet område nær marka | Solrik hage | Peis | Parkering | Barnevennlig

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**222 140,-**
Totalpris	**9 064 444,-**
Fellesgjeld	**92 304,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 584,-**
BRA-i	**125 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

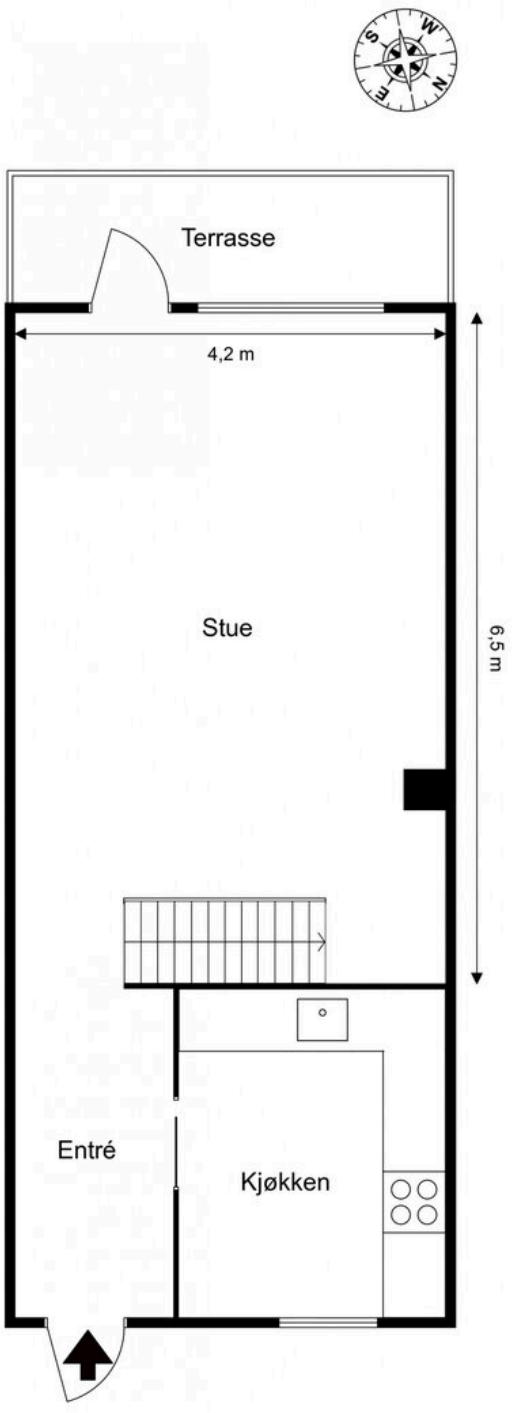
Martin Ruud v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Elgefaret 74C! Velkommen til et lekkert og innbydende rekkehus over tre plan, med en attraktiv beliggenhet på Hosle og kort vei til marka. Boligen har en god planløsning og byr blant annet på en lys og hyggelig stue med utgang til en romslig markterrasse, separat kjøkken, tre soverom og to bad. Ute får du en stor, solrik og skjermet hage med god plass til både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Her bor du i et trygt og rolig nabolag med nærhet til skoler, barnehager, og turområder - perfekt for en aktiv familie!

- Meget barnevennlig
- 3 soverom på samme plan
- Flott uteplass med gode solforhold
- Kort avstand til kollektiv transport
- Kort og trygg vei til flere skoler og barnehager

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Elgfaret 74 c
1. Etasje



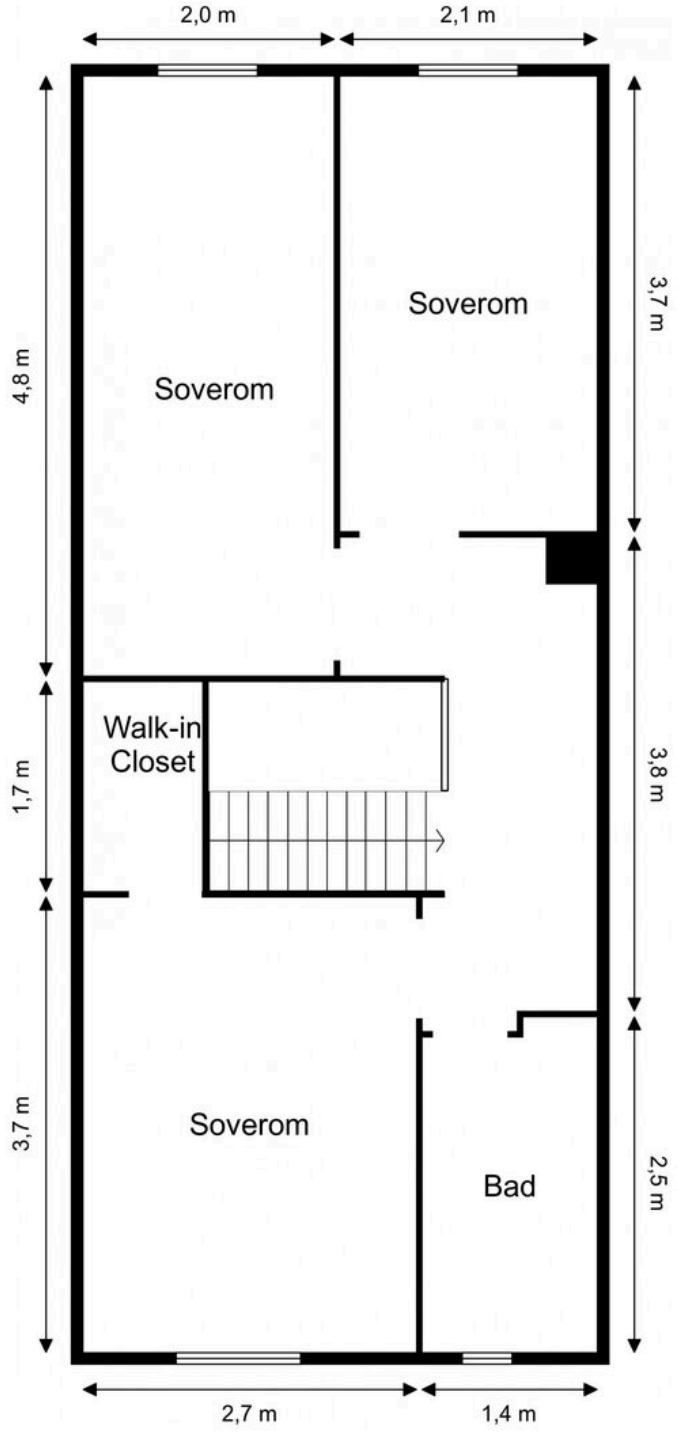
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Elgfaret 74 c
2. Etasje



FIDENS

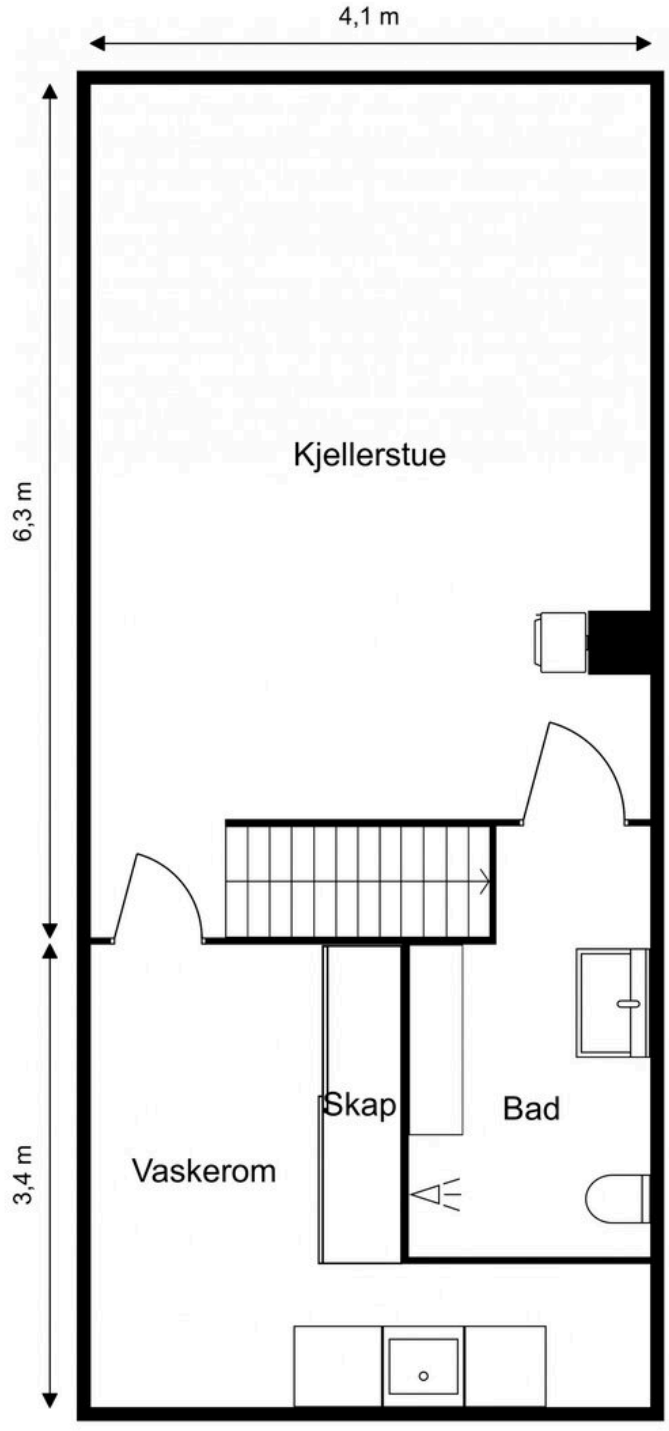
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Elgfaret 74 c

Kjeller



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















Miele
































AEG
Miele




weber







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0290/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elgefaret 74C, 1362 HOSLE
Gnr 20, bnr 620, snr 27 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Bjørn Sturla Hansen
Lene Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
92 304,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 842 304,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
221 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
222 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
237 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 064 444,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 079 444,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Kjellerstue, vaskerom, bad (ikke godkjent til varig opphold)
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entre, stue, kjøkken.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 25 kvm. Sydvestvendt terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, bad, 3 soverom.
Total BRA: 42 kvm.

Ikke målbare arealer:

Det medfølger en utvendig bod på ca. 4 m², takhøyden er under 190 cm og er derfor ikke medtatt i arealoppsettet.

Innhold
1. etasje: Entre, stue, kjøkken.
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom.
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, bad (ikke godkjent til varig opphold)

Parkering
1 fast biloppstilingsplass på sameiets område, inkludert el-billader. For øvrig gateparkering.

Modernisering og påkostninger
2017: Nytt bad og vaskerom i kjelleretasjen.
2019/2020: Ny veranda/platting.
2018: Redskapsbod fremsiden, under kjøkkenvindu.

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: Miljø, vann og varme Nytt bad og vaskerom i kjeller høst 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Miljø, vann og varme 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Miljø, vann og varme 2017

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010, tak etterisolert med 5cm isolasjonsplater og tekket på nytt. Skiftet alle beslag, pipehatter, nedløp og takrenner. Ettersyn tak 2023 i regi sameiet

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: Ø.S. Elektro, byttet til kombiautomater i sikringsskap og lagt om eksisterende tilførsler som gikk i tak, gjennom bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 25 oktober 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Aker elektriske, montert Zaptec go hjemmelader på parkeringsplass, bruk av eksisterende kabling.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: 2012/13 rekkenes felles avløpsrør er renovert med rør fornying. 2015 oppgradering av utvendige stoppekraner. 2018 ettersyn innvendig rør og felles innvendig stoppekraner.

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: Endret planløsning i kjeller for større bad og vaskerom i 2017. Vi har bygget utvendig, uisolert bod.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig maling av fasade i regi av sameiet i 2024

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? Har vært målt, men det er flere år siden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sprekk i lyskasse forran kjellervindu(betong) Ytterdør glir opp hvis ikke lukkes skikkelig. Verandadør noe treg ved lukking.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevt gulv i oppholdsrom kjeller

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: Flyvemaur under veranda noen dager i juli/august. Ikke mye maur resten av året. Sameiet har satt ut rottefeller rundt eiendom, aldri fanget/sett rotter i disse.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering etter vedlikeholdsplan fra filharmonikernes boligsameie

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? Oppgitt i salgsoppgave fra 2015

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen:
- Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.

- Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, men denne dekker ikke hele anlegget, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet elkontroll siste fem år. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Kontrollen er en forenklet vurdering etter forskrift til avhendingslova, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Rekkehus over 3 etasjer samt kjeller og loft.
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende panel.
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp.
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Kjellergulv er støpte.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Fuktsikring og drenering - fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
- Grunnmur og fundament - symptom på setninger (skråriss mm)
- Terrengforhold - flatt terreng rundt boligen
- Rom under terreng - feil oppbygging av vegg
- Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold - harde tettelister på ytterdør
- Kjøkken - Overflater og innredning - tegn til tidligere fukt/lekkasje - alder på kjøkken
- Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
- Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ventilasjon - manglende tilluft
- Våtrom: Kjeller - Overflate gulv - bom (hulrom) under flis - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Våtrom: Kjeller - Membran, tettesjikt og sluk - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Våtrom: Kjeller - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk - sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
- Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: 2. Etg - alder på tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). Hulltakning er ikke foretatt da rommet benyttes som vaskerom.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, håndløper langs vegg er løs, og rekkverk mangler på deler av trapp ned til kjeller. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetsnivå og kan gi økt risiko for fallskader. Utbedring anbefales.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring.
- Elektrisitet.

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 408 kWh / ca. kr. 30 831,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd (altibox), generelle driftskostnader og felles byggforsikring.

Herav:
Felleskostnader kr. 3 529,-
Avdrag lån kr. 611,-
Renter og omkostninger lån kr. 444,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 014 673,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 058 693,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Filharmonikernes Boligsameie, orgnr. 994765043

Om sameiet
Filharmonikernes Boligsameie består av eiendommene gnr. 20, bnr. 621, 622 og 623 samt gnr. 21, bnr. 113 i Bærum kommune, påstående 30 boenheter. Den enkelte sameier har ideell sameieandel i bygninger og grunn samt eksklusiv bruksrett til sin boenhet.

Kun fysiske personer kan være sameier. Hver sameier plikter å være medlem i Filharmonikernes Boligsameie og følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i sameiet.

En del av sameierne har på nærmere avtalte vilkår fått anledning til å disponere garasjer som ligger på sameiets grunn. Disse garasjer kan brukerne bare disponere i henhold til den kontrakt som er opprettet med hver enkelt. Garasjekontrakten kan ikke overdras.

SEKSJONERING
Kartverket informerer om at de ikke har tilgjengelig seksjoneringsdokumentasjon eller seksjoneringstegninger. Det foreligger imidlertid en reseksjonering datert 12.08.2013, i forbindelse med at Elgefaret 70 gikk ut av sameiet. Styret kjenner utover dette ikke til historikken knyttet til seksjoneringen.

Megler har derfor ikke hatt anledning til å kontrollere seksjonens ytre rammer opp mot seksjoneringsdokumentasjon. Avgrensningen er imidlertid i samsvar med de originale byggetegningene.

FRA ÅRSMØTE 2026
5.2 Revisjon av vedtekter
Styret orienterte årsmøtet om at flere av sameiets etablerte praksiser for drift og vedlikehold avviker fra bestemmelsene i eierseksjonsloven. Blant annet har hver rekke hatt ansvar for vedlikehold av nærliggende fellesarealer, og den enkelte seksjonseier har hatt ansvar for vinduer. Disse ordningene er ikke nedfelt i vedtektene og kan derfor skape uklarhet og økonomisk risiko for sameiet.

Styret ønsket å revidere vedtektene for å dokumentere dagens praksis, tydeliggjøre ansvarsfordelingen og samle informasjon om vedlikehold og vedtak på en mer oversiktlig måte. Før arbeidet ble igangsatt, ønsket styret å forankre prosessen hos årsmøtet.

Saken ble forkastet, da årsmøtet mente styret ikke trenger et eget vedtak for å fremme forslag til vedtektsendringer. Styret opplyste derfor at arbeidet med revisjon av vedtektene vil bli gjennomført og lagt frem som forslag på neste årsmøte.

5.3 Oppdatering av vedtekter
Styret foreslo å rette skrivefeil og oppdatere utdaterte begreper i vedtektene. Forslaget ble lagt frem med endringer markert i vedleggene til innkallingen. Vedtektsendringen krevde 2/3 flertall og ble enstemmig vedtatt.

FRA STYRELEDER
Vedlikehold Ekornaåsen 4, Elgefaret 72, Elgefaret 74, Elgefaret 76 og Wilh. WIlhelmsens vei 66:
År - Rekke: Oppgave
2010 - WW66, EF74 og EF 76: Tak er etterisolert med 5 cm isolasjonsplater og tekket på nytt. Skiftet alle beslag,

pipehatter, nedløp og takrenner.
2011 - EÅ4 og EF72: Tak er etterisolert med 5 cm isolasjonsplater og tekket på nytt. Skiftet alle beslag, pipehatter, nedløp og takrenner.
2011 - WW66: Oppgradert utvendig stoppekran ifm forsikringsskade.
2011-12 - WW66 og EF76: Strøm i luftlinje lagt om til jordkabel.
2011-12 - WW66, EÅ4, EF74 og EF76: Skiftet opprinnelig isolasjon og økt isolasjon med 5 cm + asfaltplater, utlekting og lagt ny kledning.
2012-13 - EÅ4, EF72, EF74, EF76 og WW66: Rekkenes felles avløpsrør er renovert med rørfornying.
2015 - EÅ4, EF72, EF74 og EF76: Oppgradering av utvendige stoppekraner.
2024 - EÅ4, EF74, EF76 og WW66: Malt to strøk
2025 - EF72: Skiftet opprinnelig isolasjon og økt isolasjon med 5 cm + asfaltplater, utlekting og lagt ny kledning.
2026 - Fra januar 2026 er Viken Fiber / Altibox leverandør av internett og TV med installasjon av nytt fibernett.

Det er ingen planlagt økning av felleskostnader utover økning ut fra KPI.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn anses også at boenhetens fellesutgifter ikke er betalt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 92 304,-pr. 01.07.2026

Lånenummer: 94907092512, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 229
Saldo per 01.07.2026: 2 769 140
Andel av saldo: 92 305
Første termin/første avdrag: 04.08.2025 (siste termin 04.07.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 572,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 928 996,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 162 933,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441837

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 429 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Hosle – et veletablert boligområde kjent for sine grønne omgivelser, gode oppvekstsvilkår og nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud. Her bor du med kort og trygg gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder, samtidig som hverdagen gjøres enkel med dagligvarebutikker og øvrige tilbud i umiddelbar nærhet.

For den aktive familien byr nærområdet på et svært godt utvalg av idretts- og fritidstilbud. Her finner du blant annet fotballbaner, skøytebane, skiløyper, svømmehall, treningssentre og flere idrettsanlegg. Nadderud stadion og Nadderudhallen med badeanlegg ligger kun en kort kjøretur unna, mens golfentusiaster har flotte golfbaner på både Haga og Grini innen kort avstand.

Rett utenfor døren venter flotte naturområder som Sauejordet og Fredaskogen – populære utfartssteder for både store og små. I tillegg ligger Bærumsmarka i nærheten og byr på et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper som innbyr til friluftsliv året rundt.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. I nærområdet finner du blant annet Eikeli barneskole, Hosletoppen ungdomsskole og Eikeli videregående skole, i tillegg til Steinerskolen på Grav og Oslo International School på Nadderud. Det finnes også flere offentlige og private barnehager i gangavstand. For de minste er det flere lekeplasser, akebakker og grønne friområder like i nærheten.

Hosle har svært gode kollektivforbindelser. Østerås T-banestasjon ligger ca. 600 meter fra boligen, og det er

kort vei til bussholdeplass ved Granåsen (Lønnås). Med bil tar det omtrent 5 minutter til Bekkestua, 9 minutter til Lysaker, 14 minutter til Sandvika og rundt 20 minutter til Oslo sentrum.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i nærområdet. I tillegg ligger Østerås, Bekkestua og Eiksmarka senter innen kort avstand, mens Sandvika Storsenter, Fornebu S og CC Vest nås på få minutter med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Kombinasjonen av rolige og grønne omgivelser, gode oppvekstsvilkår, et rikt aktivitetstilbud og enkel tilgang til både kollektivtransport og sentrale knutepunkter gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Skoler og barnehager
BARNEHAGER
Østerås barnehage Avd Ovenbakken 7 min gange
12 barn 0.5 km

Østerås barnehage (1-5 år) 7 min gange
119 barn 0.6 km

Østerås barnehage Avd Fururabben 8 min gange
38 barn 0,7km

SKOLER
Eikeli skole (1-7 kl.) 9 min gange
412 elever, 20 klasser 0.7 km

Hosle skole (1-7 kl.) 13 min gange
454 elever, 20 klasser 1.2 km

Steinerskolen i Bærum Grunnskole 19 min gange
197 elever, 10 klasser 1.7 km

Østerås skole (8-10 kl.) 7 min gange
419 elever, 21 klasser 0.6 km

Hosletoppen skole (8-10 kl.) 14 min gange
218 elever, 14 klasser 1.3 km

Eikeli videregående skole 10 min gange
458 elever, 18 klasser 0.8 km

Norges Toppidrettsgymnas Bærum 6 min gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1956. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det er registrert flere avvik mellom dagens planløsning og originale, godkjente byggetegninger.
Kjeller:
Kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

1. etasje:
Rom som i originale byggetegninger er angitt som soverom, benyttes i dag som kjøkken.
Rom som i originale byggetegninger er angitt som bad og kjøkken, er slått sammen og benyttes i dag som stue.

2. etasje:
Rom som i originale byggetegninger er angitt som soverom, benyttes i dag som bad.
Øvrige rom som i dag benyttes som soverom, er i originale byggetegninger angitt som stue og soverom.

Dagens planløsning avviker dermed fra den opprinnelige/godkjente planløsningen i byggetegningene. Endring av tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

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
Eiendommen er regulert til til "konsentrert småhusbebyggelse" og "kjørevei" i henhold til reguleringsplan "Grav, nordre del" med planID 1952288 datert 23.06.1953. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål

· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Pågående byggesaker:
Byggesak: Elgefaret 72 B - bruksendring kjellerrom
Saksnummer: 2018/13377
Saksdato: 22.5.2018

Byggesak: Elgefaret 72 F - fasadeendring - vesentlig endring av konstruksjon Snr. 24
Saksnummer: 2026/11263
Saksdato: 23.4.2026

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:

3201/20/620/27:
01.07.1957 - Dokumentnr: 5620 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:620
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1957 - Dokumentnr: 5621 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1957 - Dokumentnr: 5623 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:623
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1957 - Dokumentnr: 5622 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:622
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1965 - Dokumentnr: 303910 - Erklæring/avtale
Ang vilkår for graving for kabler og ledninger i off. vei
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:620
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1979 - Dokumentnr: 363 - Erklæring/avtale
Best. i skjøte om fellesutgifter, mislighold m.m.
Sameierene har ikke innløsnings- oppløsnings- eller utløsningsrett.

05.08.1980 - Dokumentnr: 16453 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

05.08.1980 - Dokumentnr: 16468 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:620
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1998 - Dokumentnr: 15566 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedr. frittstående nettstasjon
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2026 - Dokumentnr: 850226 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 903741 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36
I SEKSJONERINGEN INNGÅR BNR. 621 622 OG 623 SAMT 21/113

Kartverket informerer om at de ikke har tilgjengelig seksjoneringsdokumentasjon eller seksjoneringstegninger. Det foreligger imidlertid en reseksjonering datert 12.08.2013, i forbindelse med at Elgefaret 70 gikk ut av sameiet. Styret kjenner utover dette ikke til historikken knyttet til seksjoneringen.

Megler har derfor ikke hatt anledning til å kontrollere seksjonens ytre rammer opp mot seksjoneringsdokumentasjon. Avgrensningen er imidlertid i samsvar med de originale byggetegningene.

12.08.2013 - Dokumentnr: 668437 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 13
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/36
Snr: 14
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/36
Snr: 15
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/36
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1303253 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:620 Snr:27

01.01.2024 - Dokumentnr: 51993 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:20 Bnr:620 Snr:27

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 61 896,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 150,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører (ABBL) kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 140 814,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. august 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Julie Johansen Holen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46761619

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

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

Elgefaret 74C

Nabolaget Granåsen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hosle skole (1-7 kl.)	454 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	197 elever, 10 klasser	19 min 1.7 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	218 elever, 14 klasser	14 min 1.3 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		6 min

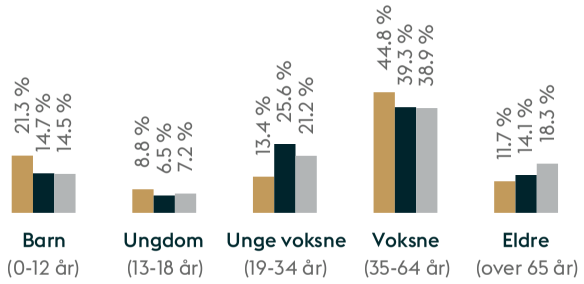
Offentlig transport

Lønnås	Linje 140, 140E, 140N	4 min 0.4 km
Østerås	Linje 2	7 min 0.6 km
Sollerud	Linje 13	10 min 4.8 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	11 min 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.6 km

Barnehager

Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	12 barn	7 min 0.5 km
Østerås barnehage (1-5 år)	119 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	38 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Granåsen	1 289	487
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Østerås skole	6 min
Eikeli videregående	6 min
Galla Trening	10 min
Fresh Fitness Østerås	11 min

«Fantastisk sted for store og små, med kort vei til skole, butikk, idrettsbane, marka, golfbaner»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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 2026

Elgefaret 74C
1362 HOSLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1957
BRA:	125 m^2
BRA-i:	125 m^2
Rapportdato:	6.8.2026 (Gyldig til 6.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	15	1	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: 2. Etg -	- alder på tettesjikt

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Grunnmur og fundament	- symptom på setninger (skråriss mm)
Terrengforhold	- flatt terreng rundt boligen
Rom under terreng	- feil oppbygging av vegg
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - harde tettelister på ytterdør
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje - alder på kjøkken
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- manglende tilluft
Våtrom: Kjeller - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom: Kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Kjeller - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltakning er ikke foretatt da rommet benyttes som vaskerom.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, håndløper langs vegg er løs, og rekkverk mangler på deler av trapp ned til kjeller. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetsnivå og kan gi økt risiko for fallskader. Utbedring anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.8.2026	**6.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lene Halvorsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Bjørn Sturla Hansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Elgefaret 74C, 1362 Hosle**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**620**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**27**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1957**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takpapp.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Kjellergulv er støpte.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**40**	**40** Romfordeling: Kjellerstue, vaskerom, bad.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**43**	**43** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**25**
2. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Gang, bad, 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**125**	**125**	**0**	**0**	**25**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Det medfølger en utvendig bod på ca 4 m², takhøyden er under 190 cm og er derfor ikke medtatt i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Grunnmur er oppført i betong og Leca. Bygningen har underetasje/kjeller under hele eller deler av byggets grunnflate. Grunnmuren er i hovedsak skjult av innvendige overflater og tilbakefylte masser utvendig, og er derfor kun vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som tilsier at dreneringen er skiftet eller vesentlig utbedret etter bygningens opprinnelige byggeår.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**

Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret. Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Grunnmuren er oppført i betong og Leca, og bygningen har underetasje/kjeller under hele eller deler av grunnflaten. Grunnmuren er i hovedsak skjult av innvendige overflater og utvendig tilbakefylte masser, og er derfor kun vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner. Det foreligger ingen dokumentasjon på at drenering eller fuktsikring er skiftet eller vesentlig utbedret etter opprinnelig byggeår, og bygningsdelen antas å være fra 1957. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. På grunn av høy alder er det likevel økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng, og tilstandsgrad 2 er satt basert på alder alene. Utbedring bør påregnes, og det anbefales å følge med på eventuelle fuktsymptomer i kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Grunnmur oppført i betong/mur.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Symptom på setninger (skråriss mm)

Oppsummering — **TG-2**

Grunnmur og fundament er oppført i betong/mur med underetasje. Byggegrunnen er ukjent. Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen, noe som gir tilstandsgrad 2. Slike avvik kan utvikle seg videre over tid dersom de ikke følges opp, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang samt behov for utbedring.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Terrenget rundt boligen er registrert med tilsig av overflatevann mot bygningen. Bortledning av takvann er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Manglende avledning av overflatevann fra bygningen kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra konstruksjonen.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Hulltakning i nedre del av vegg i kjellerstue mot terreng.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjeller stue.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved hulltaking. Målt verdi ligger likevel i øvre sjikt av normalt nivå, ca. 16 vektprosent. Det er registrert dampsperre/plast på innsiden av grunnmur under terreng. Denne løsningen var tidligere vanlig, men anbefales normalt ikke i dag, da den kan begrense konstruksjonens mulighet for uttørking mot innvendig side. Fukt kan over tid bli stående/magasineres i konstruksjonen, noe som gir økt risiko for fukt- og muggsoppskader.

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 16 vekt%
– Relativ fuktighet (RF): 68 %

Oppsummering — **TG-2**

Rommet under terreng er innredet. Ved hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue er det ikke påvist fuktskader, men målt fuktverdi i treverk ligger i øvre sjikt av normalt nivå med ca. 16 vektprosent og relativ fuktighet på 68 %. Det er registrert dampsperre/plast på innsiden av grunnmur under terreng, en løsning som tidligere var vanlig, men som normalt ikke anbefales i dag da den kan begrense konstruksjonens uttørking mot innvendig side. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fukt over tid bli stående/magasineres i konstruksjonen, med økt risiko for fukt- og muggsoppskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet bør holdes under oppsikt. Ved tegn til forverring eller fuktsymptomer anbefales nærmere undersøkelser. Ved eventuell oppgradering bør innvendig dampsperre/plast mot grunnmur under terreng fjernes.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**

Terrasse på ca 25 m² med utgang fra stue. Sydvestvendt.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er ukjent når arbeider er utført.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010

Kjeller vindu med 2 lags glass fra byggeår.

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Alle vinduer bortsett fra kjeller er skiftet etter byggeår. Alder på entredør er ukjent, men det er en eldre dør.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Værslitte karmer gjelder for eldre vinduer. Det registreres harde/slitte tettelister på ytterdør, ytterdør tar noe i karm.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Kjellervinduer er eldre, men de har ikke isolerglass.	
Oppsummering	**TG-2**

Boligen har vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass fra 2010, mens kjellervinduet har 2-lags glass fra byggeår. Ytterdøren er i malt utførelse og av eldre, ukjent alder. På ytterdøren er det påvist harde tettelister, og døren tar noe i karm som gir TG2. Værslitte karmer gjelder på kjellervinduer og gir TG2. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes, da avdekking krever riktig lys og temperatur.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Kledning er skiftet i 2012, opplyst av dagens eier.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.8 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**
Pipa er kledd med stålbeslag så ikke mulig å kontrollere.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Taktekking TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Tekket på nytt og etterisolert i 2010, opplyst av dagens eier.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

Resultat skjevhetsmåling

Kjeller:

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Kjellerstue:
Det måles ca. 18 høydeforskjell over 2 meter og ca. 18 mm høydeforskjell over hele rommet.

1.etg

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Stue:
Det måles ca. 5mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 8mm høydeforskjell over hele rommet.

Entre :
Det måles ca. 15 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 12 mm høydeforskjell over hele rommet.

2 etg

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Gang
Det måles ca. 10 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Soverom
Det måles ca. 4 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

Knirk enkelte steder.

Oppsummering TG-1

6.12 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje? **Nei**

Det er to tretrapper i boligen. Normal slitasje ift alder.

Oppsummering TG-1

6.13 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning etablert i 1999 med enkelte oppgraderinger i 2013. Glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, og kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Fukt merker i benkeskap og oppunder benkeplater ved vask.

Kjøkkeninnredningen er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Alder og normal bruksslitasje kan særlig påvirke bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkeninnredningen er levert av IKEA og etablert i 1999 med enkelte oppgraderinger i 2013, og har glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og alder og normal bruksslitasje kan særlig påvirke bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag. Det er påvist fuktmerker i benkeskap og oppunder benkeplaten ved vask. Dersom fukten ikke utbedres, kan dette gi videre nedbrytning av skap og benkeplate. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

I kjeller. etasje er takhøyder er målt til:
Kjellerstue: 2,04 m.

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2,36 m.

I 2. etasje er takhøyder er målt til:
Soverom/gang: Skråtak fra 2,93 m til 1,94 m

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, håndløper langs vegg er løs, og rekkverk mangler på deler av trapp ned til kjeller. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetsnivå og kan gi økt risiko for fallskader. Utbedring anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.15 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Felles støpejernsrør synlig i kasse på kjøkken, ellers plastrør i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring	

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har avløpsrør av plast og støpejern, hvor felles støpejernsrør er synlig i kasse på kjøkken og øvrige rør er utført i plast. Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Ved befaringen ble det ikke registrert manglende lufting over tak, sen eller redusert avrenning fra tappested, eller tegn til lekkasjer. Deler av avløpsanlegget har imidlertid passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg, og det er derfor knyttet usikkerhet til gjenværende funksjonstid. På denne bakgrunn er tilstandsgrad 2 satt, og det må påregnes utskifting av eldre rørføringer på sikt.

6.16 Vannledninger — TG-2



Fordelerskap er plassert på våtrommet i kjeller

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran på bad i kjeller	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Gjelder eldre kobberrør.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av både plast (rør i rør) og kobber, hvor deler av rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det er ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, manglende isolering eller avvik ved stoppekran og fordelerskap. De eldre kobberrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder må det påregnes at rørene på sikt vil kreve utskifting, og risikoen for lekkasjer øker over tid.

6.17 Elektrisk



Sikringskap er plassert på vaskerom i kjeller.

Beskrivelse	
Sikringskap med automatsikringer er plassert på vaskerom	

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på enkelte arbeider utført etter 01.01.1999, men denne dekker ikke hele anlegget, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll siste fem år. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Kontrollen er en forenklet vurdering etter forskrift til avhendingslova, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

6.18 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.19 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2017**
Størrelse	**287 l**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.20 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad og klaffventiler på yttervegg.

Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder stue og kjøkken.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad/vaskerom og klaffventiler i yttervegger. Stue og kjøkken i 1. etg mangler egen tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Manglende tilluft kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og luktproblemer i disse rommene. Etablering av tilstrekkelig tilluft bør vurderes.

6.21 Våtrom: 2. Etg TG-3

Generell beskrivelse

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget før år 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjon fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Om våtrommet ikke renoveres anbefales det etablering av tett dusjkabinett og lekkasjesikring. (dette endrer ikke tilstandsgrad)

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er ikke foretatt, da det var tilgang til inspeksjon via luke under badekaret fra tilstøtende soveromsside. Ved inspeksjon gjennom luken ble det ikke registrert tegn til fukt eller skader i tilgjengelige områder. Selger opplyser at våtrommet ikke har vært benyttet til dusjing direkte på vegger på flere år, noe som kan ha redusert fuktbelastningen på rommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er fra før år 2000, vurderes membran/tettesjikt med TG3.

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må det påregnes fornyelse av tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjoner. Inntil våtrommet er oppgradert, er det risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen med påfølgende fare for råte-, sopp- og fuktskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Dersom våtrommet ikke renoveres, anbefales det som risikoreduserende tiltak å etablere tett dusjkabinett og lekkasjesikring. Dette endrer ikke tilstandsgraden.

Kostnadsestimatet på kr 300 000 er basert på oppgradering til nøktern standard.

Det er ikke foretatt hulltaking mot bruksvannutsatt sone. Våtrommet er imidlertid inspisert via luke under badekaret fra tilstøtende soveromsside. Ved denne inspeksjonen ble det ikke registrert tegn til fukt eller skader i tilgjengelige områder. Selger opplyser at rommet ikke har vært benyttet til dusjing direkte på vegger på flere år, noe som kan ha redusert fuktbelastningen. Det presiseres at inspeksjonen kun omfatter tilgjengelige områder, og at skjulte konstruksjoner ikke er undersøkt.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.22 Våtrom: Kjeller — TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2017, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis



Hulltakning mot våtrom i kjeller.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og medføre at vann blir liggende på gulvet etter bruk. Dusjsonen er nedsenket ca. 8 mm, noe som delvis kompenserer for manglende fall, men nedsenkingen er mindre enn preakseptert nivå på 10 mm ved fall 1:100 i dusjsonen.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Gulvet har flisoverflate hvor det er registrert bom (hulrom) bak flis. Videre er det registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen; fallforholdene er svakere enn anbefalt, og selv om dusjsonen er nedsenket ca. 8 mm, er dette mindre enn preakseptert nivå på 10 mm. Svakt fall kan redusere avrenning av bruksvann og medføre at vann blir liggende på gulvet etter bruk. Bom bak flis og skader i fuger kan over tid gi økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Bruk av membran/tettesjikt er ikke visuelt verifisert ved inspeksjon, da dette ikke er tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Selger opplyser at det er benyttet smøremembran på våtrommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Innbygget badekar er direktekoblet til avløp, og avløpstilkoblingen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eventuelle lekkasjer, svekkelser eller feil ved tilkoblingen kan derfor ikke avdekkes ved visuell kontroll. Manglende tilgang gir økt usikkerhet rundt tilstanden på skjulte avløpsforbindelser.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Måles til 35 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørføringer gjennom vegg under vask har ikke synlige mansjetter. Ifølge utførende håndtverker er det mansjetter bak flis, men dette kan ikke verifiseres.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Våtrommet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og høydeforskjellen fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 35 mm, som er innenfor kravet på minimum 25 mm. Tettesjiktet er opplyst av selger å være smøremembran under flis, men utførelsen er ikke visuelt verifisert, da dette ikke er tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Det er registrert at rørføringer gjennom vegg under vask ikke har synlige mansjetter. Manglende mansjetter ved rørgjennomføringer utgjør en svakhet i tettesjiktet som kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Elektrisk vifte på vegg, tilluft under dør

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra vaskerom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og tettesjikt er fagmessig utført, og det kan derfor ikke bekreftes at våtrommet tilfredsstiller gjeldende krav. Uten dokumentasjon må det tas høyde for at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som først avdekkes ved fremtidig utbedring.

6.23 Våtrom: Vaskerom — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2017, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Bruk av membran/tettesjikt er ikke visuelt verifisert ved inspeksjon, da dette ikke er tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Selger opplyser at det er benyttet smøremembran på våtrommet.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Beskrivelse:
Vaskemaskin og bereder er plassert over sluk, så det er ikke mulig å inspisere uten å flytte på disse.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Måles til 30 mm hvilket er ok.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørføringer under vasken har ikke synlige mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har sluk av plast, og selger opplyser at det er benyttet smøremembran under flis. Membran/tettesjikt er ikke visuelt verifisert ved inspeksjon, da dette ikke er tilgjengelig for kontroll uten inngrep. Vaskemaskin og bereder er plassert over sluk, slik at renhold og inspeksjon av sluk ikke er mulig uten å flytte disse. Videre er det ikke synlige mansjetter ved rørføringer under vasken, noe som utgjør en risiko for fuktinntrengning og fuktskader i tettesjiktet. Høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel er målt til 30 mm, hvilket tilfredsstiller kravet. Manglende inspeksjonsmulighet og manglende mansjetter bør utbedres for å redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Det er etablert en utslagsvask og noe skap innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Rommet mangler tilluft.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon, men rommet mangler tilluft. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Mangelfull ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og kan over tid medføre kondens- og fuktskader samt muggdannelse. Det anbefales å utbedre ventilasjonen slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltakning er ikke foretatt da rommet benyttes som vaskerom.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet, uten registrering av forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da rommet benyttes som vaskerom. Det presiseres at målingene kun omfatter tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon for utført arbeid på badet. Uten tilfredsstillende dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjikt, konstruksjon og materialbruk, noe som kan innebære risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Sturla Hansen	9578-5993-4-2928252	2026-07-10 10:57:19
LENE VERNÅS HALVORSEN	9578-5993-4-4018458	2026-07-10 11:13:36

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
10. juli 2026

Oppdragsnummer
8-0290/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgefaret 74C, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Bjørn Sturla Hansen, Lene Halvorsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81480463
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Miljø, vann og varme Nytt bad og vaskerom i kjeller høst 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Miljø, vann og varme 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Miljø, vann og varme 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010, tak etterisolert med 5cm isolasjonsplater og tekket på nytt. Skiftet alle beslag, pipehatter, nedløp og takrenner. Ettersyn tak 2023 i regi sameiet

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ø.S. Elektro, byttet til kombiautomater i sikringsskap og lagt om eksisterende tilførsler som gikk i tak, gjennom bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25 oktober 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordre Aker elektriske, montert Zaptec go hjemmelader på parkeringsplass, bruk av eksisterende kabling.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 2012/13 rekkenes felles avløpsrør er renovert med rør fornying. 2015 oppgradering av utvendige stoppekraner. 2018 ettersyn innvendig rør og felles innvendig stoppekraner.

---

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: Endret planløsning i kjeller for større bad og vaskerom i 2017. Vi har bygget utvendig, uisolert bod.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig maling av fasade i regi av sameiet i 2024

---

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? Har vært målt, men det er flere år siden.

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: Sprekk i lyskasse forran kjellervindu(betong) Ytterdør glir opp hvis ikke lukkes skikkelig. Verandadør noe treg ved lukking.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjevt gulv i oppholdsrom kjeller

---

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: Flyvemaur under veranda noen dager i juli/august. Ikke mye maur resten av året. Sameiet har satt ut rottefeller rundt eiendom, aldri fanget/sett rotter i disse.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering etter vedlikeholdsplan fra filharmonikernes boligsameie

---

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? Oppgitt i salgsoppgave fra 2015

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0290/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
LENE VERNÅS HALVORSEN	**2026-07-10**	**Bjørn Sturla Hansen**	**2026-07-10**

Identifikasjon

LENE VERNÅS HALVORSEN

Identifikasjon

Bjørn Sturla Hansen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Elgefaret 74C, 1362 HOSLE**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319060**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18541246**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **620**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 693 kWh**



Elgefaret 74C, 1362 HOSLE

Detaljering

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

Elgefaret 74C, 1362 HOSLE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Filharmonikernes Boligsameie
Elgefaret 74 C
1362 HOSLE

Vår ref.: 172/27
Type: Sameie
Eiere: Bjørn Sturla Hansen, Lene Vernås Halvorsen

Organisasjonsnr: 994 765 043 **Seksjonsnr:** 27

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 584**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 529
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	444
	AVDRAG LÅN	611

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	92 304	Gjeld siste årsoppg.:	93 496
Klient ajourf. lån:	2 769 140	Klient gj. s. årsoppg.:	2 804 886

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907092512, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 229
Saldo per 01.07.2026: 2 769 140
Andel av saldo: 92 305
Første termin/første avdrag: 04.08.2025 (siste termin 04.07.2045)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Tore Ekroll
Adresse:	Wilh. Wilhelmsens vei 66 E
Postnr/-sted:	1362 HOSLE
E-post:	toreekroll@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	93 496	Andre inntekter:	1 044
Annen formue:	34 572	Utgifter:	5 810		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	20/620 - seksjon:27
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441837

Filharmonikernes Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie - Tirsdag 14.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Filharmonikernes Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Tid: tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00
Sted: Eikeli Videregående Skole, Bispeveien 10, 1362 Hosle

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 5 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor.

Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Filharmonikernes boligsameie. Filharmonikernes boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås. Filharmonikernes boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Informasjon om og prinsippavstemning for revidering av sameiets vedtekter

Bakgrunn for saken: Styret ønsker å informere årsmøtet om en utfordring knyttet til sameiets regler for drift og vedlikehold. Over årene har det etablert seg en praksis og interne, uskrevne regler i sameiet som på flere sentrale områder fraviker fra Eierseksjonslovens standardregler.

Disse avvikene er i dag ikke formelt dokumentert i våre vedtekter. Dette skaper uforutsigbarhet, spesielt for nye eiere, da det er vanskelig å vite nøyaktig hva som er reglene og ansvarsfordelingen i vårt sameie.

Eksempler på dagens praksis som fraviker fra loven:

- **Fellesarealer rundt rekkene:** Loven tilsier at vedlikehold av fellesarealer er et felles ansvar for hele sameiet, med felles kostnadsfordeling. Hos oss har praksis vært at hver enkelt rekke tar det praktiske og økonomiske ansvaret for fellesarealene i sin umiddelbare nærhet (som asfalt, plenklipping, strøing om vinteren osv.). Sameiet gir i dag kun en minimal økonomisk støtte til hver rekke for vedlikehold av gjerder og søppelkontainerområder. Denne støtten dekker langt fra totalkostnaden rekkene faktisk har.
- **Vinduer:** Etter loven er ytre vedlikehold og utskifting av vinduer normalt sameiets fellesansvar og skal dekkes av felleskostnadene. I vår praksis har dette vært den enkelte seksjonseiers hele og fulle ansvar.

Problemstilling og konsekvenser: Slik lovverket fungerer, er interne avtaler eller "sedvane" ikke juridisk bindende med mindre de er nedfelt i sameiets formelle vedtekter.

Dette utgjør en betydelig økonomisk risiko for sameiet. Dersom en seksjonseier, med Eierseksjonsloven i hånd, krever at sameiet skal bekoste utskifting av vinduer eller ta det fulle ansvaret for asfaltering og snømåking rundt deres rekke, må sameiet trolig rette seg etter dette. På grunn av *likhetsprinsippet* i loven vil sameiet da måtte ta dette ansvaret for *alle* seksjoner. Konsekvensen av dette er at styret vil måtte legge frem forslag om en betydelig økning i de månedlige felleskostnadene for å kunne finansiere dette vedlikeholdet.

For å gjøre vår nåværende, velfungerende praksis juridisk gjeldende (og dermed holde felleskostnadene nede), må vedtektene endres. Dette krever at minst av de

avgitte stemmene på et årsmøte stemmer for endringen.

Styrets vurdering: Som kjent forankrer styret i dag alle store fysiske vedlikeholdsprosjekter steg for steg i årsmøtet, i tråd med vår vedlikeholdsplan. Siden spørsmålet om ansvarsfordeling (hvem som har ansvar for hvilket vedlikehold) vil ha stor innvirkning på våre fremtidige vedlikeholdsplaner og budsjetter, er det helt naturlig for styret at også selve regelverket forankres hos årsmøtet på samme demokratiske måte. *Styret ønsker å sammenfatte og rydde i informasjonen. Dette for at det skal bli mer oversiktlig og enklere for alle å finne all type informasjon som blant annet nye vedtatte saker fra årsmøte, vedlikeholdsplan og ansvar som ligger hos eier/ sameiet.*

Arbeidet med å kartlegge alle avvik og utforme nye vedtekter er imidlertid tidkrevende.

Før styret bruker ressurser på dette, ønsker vi å forankre prosessen hos årsmøtet

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret mandat til å kartlegge dagens praksis for vedlikehold og drift som fraviker fra Eierseksjonsloven. Styret gis i oppgave å utarbeide et forslag til oppdaterte vedtekter som juridisk forankrer sameiets nåværende ansvarsfordeling. Forslaget fremlegges for endelig avstemning på neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

5.3 Endring av skrivefeil og utdaterte begrep i vedtekter.

Styret ønsker å oppdatere vedtektene, da de inneholder skrivefeil, samt at det benyttes begreper som er udaterte.

Endringene ligger som vedlegg til innkallingen i to pdf'er. En med sporing og en slik vedtektene ser ut etter foreslåtte endringer.

Endringene krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedlagte endringer av skrivefeil og begreper godkjennes.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tore Ekroll
Styremedlem, Mette Thorud Forberg
Styremedlem, Dag Obert Eine
Styremedlem, Jan Christian Grandre
Styremedlem, Camilla Marie Wingerei

7.1 Valg av styreleder

Tore Ekroll er på valg. Stiller til gjenvalg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Mette Thorud Forberg er på valg.

Camilla Marie Wingerei, Dag Obert Eine og Jan Christian Grande sitter som styremedlemmer til 2027.

7.3 Valg av valgkomité

Jan Aubert og Lars Opdal er på valg.

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

Med vennlig hilsen
Filharmonikernes Boligsameie
Styret

Filharmonikernes Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Tore Ekroll, Wilh. Wilhelmsens vei 66 E
Styremedlem, Mette Thorud Forberg, Elgefaret 72 A
Styremedlem, Dag Obert Eine, Ekornåsen 4 C
Styremedlem, Jan Christian Grandre, Elgefaret 74 F
Styremedlem, Camilla Marie Wingerei, Elgefaret 76 C

Frem til ekstraordinært årsmøte 6. oktober:
Mona Eek-Jensen, Ekornåsen 4
Bjørn Skogrand, Elgefaret 76
Randi Margrete Aamodt, Elgefaret 74

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 30 seksjoner. Selskapets navn er Filharmonikernes Boligsameie med org.nr.: 994765043 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441837

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,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Det er i 2025 registrert to overdragelser.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Filharmonikernes Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 928 996,-

Generelt er inntekter og kostnader i tråd med forventningene. Utover vanlig driftsår har det vært kostnader knyttet til kledningsskifte i Elgefaret 72.

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 har hatt sju styremøter siden forrige ordinære årsmøte. Største saker har vært arbeid med vedtekter, kledningsskifte i Elgefaret 72 og tilknytning til fibernett fra Viken Fiber.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Nytt gjerde i Elgefaret 72 mot nabogrense Elgefaret 70
Ny kledning Elgefaret 72

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Toppstrøk på den nye kledningen i Elgefaret 72
Kamerainspeksjon av avløpsrør inkludert spyling

Kommende 5-års periode

Se vedlikeholdsplan

Styret i Filharmonikernes Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

Resultatregnskap Filharmonikernes Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 154 167	1 883 676	1 520 000	1 661 440
Annen driftsinntekt	2	20 928	18 958	20 000	21 000
Sum inntekter		2 175 095	1 902 634	1 540 000	1 682 440
Kostnader					
Lønnskostnad	3	5 705	5 705	6 000	5 705
Kostnad lokaler	4	468 352	458 460	520 000	520 500
Reparasjon og vedlikehold	5	64 491	599 074	100 000	150 000
Periodisk vedlikehold	6	1 832 670	0	0	175 000
Annen driftskostnad	7	589 908	521 559	548 500	502 940
Sum kostnader		2 961 126	1 584 798	1 174 500	1 354 145
Resultat før finansielle poster		-786 031	317 836	365 500	328 295
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	31 322	26 723	25 000	19 000
Finanskostnad	9	174 288	152 287	140 000	184 362
Sum finansielle poster		-142 965	-125 564	-115 000	-165 362
Årsresultat		-928 996	192 272	250 500	162 933

Balanse Filharmonikernes Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		27 288	27 288
Sum varige driftsmidler		27 288	27 288
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		27 588	27 588
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	10	-29 824	0
Sum fordringer		-29 824	0
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 282 055	1 137 215
Sum omløpsmidler		1 252 231	1 137 215
Sum eiendeler		1 279 819	1 164 803

Balanse Filharmonikernes Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1 754 430	-825 434
Sum egenkapital		-1 754 430	-825 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	2 804 886	1 932 291
Sum langsiktig gjeld		2 804 886	1 932 291
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 350	0
Forskudd innbetalinger		18 336	23 352
Annen kortsiktig gjeld	15	46 677	34 594
Sum kortsiktig gjeld		229 363	57 946
Sum gjeld		3 034 249	1 990 237
Sum egenkapital og gjeld		1 279 819	1 164 803

Filharmonikernes Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Tore Ekroll
Styreleder

Camilla Marie Wingerei
Styremedlem

Jan Christian Grandre
Styremedlem

Mette Thorud Forberg
Styremedlem

Dag Obert Eine
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 126 440	1 040 040	1 126 000	1 270 440
Felleskostnader annet	0	13 836	14 000	11 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	647 927	450 000	0	0
Avdrag ordinære lån	219 960	219 960	220 000	220 000
Renter ordinære lån	159 840	159 840	160 000	160 000
Sum	**2 154 167**	**1 883 676**	**1 520 000**	**1 661 440**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
forsikring tilbygg	20 928	18 958	20 000	21 000
Sum	**20 928**	**18 958**	**20 000**	**21 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	5 000	5 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift	705	705	1 000	705
Sum	**5 705**	**5 705**	**6 000**	**5 705**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	425 771	401 052	460 000	460 000
Lys, varme, energi	5 305	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	13 281	32 916	35 000	35 500
Sommer- og vinterkostnader	23 996	24 493	25 000	25 000
Sum	**468 352**	**458 460**	**520 000**	**520 500**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	20 691	599 074	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	33 799	0	0	50 000
Forsikringsskadesaker	10 000	0	0	0
Sum	**64 491**	**599 074**	**100 000**	**150 000**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Fasade	1 832 670	0	0	0
Sum	1 832 670	0	0	175 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	106 328	101 970	106 000	110 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	20 769	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 530	2 441	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	270 334	244 408	250 000	190 440
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	186 777	169 840	187 000	197 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 000	2 000
Sum	**589 908**	**521 559**	**548 500**	**502 940**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	0	76	0	0

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter plasseringskonto	31 322	26 647	25 000	19 000
Sum	**31 322**	**26 723**	**25 000**	**19 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	174 288	152 287	140 000	184 362
Sum	**174 288**	**152 287**	**140 000**	**184 362**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Fordring eiere	-29 824	0
Sum	**-29 824**	**0**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	483 962	369 666
Sparekonto Boligbanken	798 093	767 549
Sum	**1 282 055**	**1 137 215**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-825 434	-1 017 706
Fra årets resultat	-928 996	192 272
Sum annen egenkapital	-1 754 430	-825 434
Sum egenkapital	-1 754 430	-825 434

Sameiet har pr 31.12.21 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	1 932 291
Gjeldsbrevlån	2 804 886	0
Sum	**2 804 886**	**1 932 291**

Det er stilt følgende pant: Blancolån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refansiering - rehablitering	Rehabilitering fasade og tak
Lånenummer:	**94907092512**	**12125300691**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2013
Rentesats:	6.65 %	7.40 %
Beregnet innfridd:	04.07.2045	15.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 832 224	4 320 876
Lånesaldo 01.01:	0	1 932 291
Avdrag i perioden:	27 338	1 932 291
Opptak i perioden:	2 832 224	0
Lånesaldo 31.12:	**2 804 886**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 390 714	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907092512	30	93 496	2 804 880

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Påløpte renter	14 308	4 298
Depositum garasjene	30 296	30 296
Utleggskonto	2 073	0
Sum	**46 677**	**34 594**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 079 270	1 114 160
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-928 996	192 272
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-147 491	-227 162
Årets endring disponible midler	-1 076 487	-34 890
Disponible midler UB	1 022 868	1 079 270

Resultat og balanse med noter for Filharmonikernes Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Filharmonikernes Boligsameie

Styreleder	Tore Ekroll (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Mette Thorud Forberg (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Dag Obert Eine (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Camilla Marie Wingerei (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jan Christian Grandre (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Filharmonikernes Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Filharmonikernes Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: SGU8N-1DAJH-1B70O-XKN40-365QM-L19TP

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SGU8N-1DAJH-1B7OO-XKN40-365QM-L19TP

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."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-31 17:38:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SGU8N-1DAJH-1B70O-XKN40-365QM-L19TP

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

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

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

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

Vedtekter for Filharmonikernes Boligsameie

Endret på ordinært sameiermøte 16.04.2013~~,~~ ~~og~~ 28.04.2014 og 11.06.2024

Sist endret på ordinært sameiermøte ~~11.06.24~~14.04.2026

I. Om sameiet

1. Formålet med denne kontrakts bestemmelser er fortsatt å bevare bomiljøet med de samme rettigheter og plikter andelshaverne hadde i FILHARMONIKERNES BYGGELAG A/L for sameiere tilpasset sameiet som boform

   Ovennevnte forutsetninger skal være bestemmende for denne kontrakt

2. Sameiets navn er Filharmonikernes Boligsameie.

   Sameiet består av eiendommene gnr. 20, bnr. 620 i Bærum, bestående av 30 boenheter. Den enkelte sameier har ideell sameieandel i bygninger og grunn samt eksklusiv bruksrett til sin boenhet. Seksjonene benyttes til beboelse. En sameier kan ikke eie mer enn to seksjoner.

3. Kun fysiske personer kan være sameier. Hver sameier plikter å være medlem i Filharmonikernes Boligsameie og følge de til ~~en hver~~enhver tid gjeldende vedtekter i sameiet.

   En del av sameierne har på nærmere avtalte vilkår fått anledning til å disponere garasjer som ligger på sameiets grunn. Disse garasjer kan brukerne bare disponere i henhold til den kontrakt som er opprettet med hver enkelt~~, idet boligsameiet trer inn i kontraktsforholdet istedenfor borettslaget~~. Garasjekontrakten kan ikke overdras.

4. Sameierne er forpliktet til å delta i finansiering av driften av eiendommen, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

5. For å sikre driften av eiendommen skal sameiet avsette et beløp til et driftsfond. Sameiermøtet, jfr. Pkt. 16, avgjør beløpets størrelse. Styret har rett og plikt til å innkreve det beløp som måtte være bestemt, direkte eller via den månedlige innbetaling til fellesutgifter, for å opprettholde driftsfondet.

6. Den enkelte sameier har den innvendige vedlikeholdsplikt for sitt hus. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at husene er i god og forsvarlig stand.

7. Det utvendige vedlikehold foretas etter vedtak på ~~fellesmøte~~Sameiermøte, jfr. Pkt 18 d Hvis en sameier oppdager forhold som kan være til skade for andre seksjoner eller som innebærer behov for vedlikehold under sameiets ansvar i skal styret informeres om dette.

8. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på Sameiermøtet , jfr. pkt. 14.

9. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver seksjon utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

   Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte: Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte sameier. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og Offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter administrasjonsutgifter o. l. og andre økonomiske forpliktelser som sameiet påtar seg etter vedtak fattet i samsvar med pkt. ~~1~~16, 17 og 18.

   Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal fordeles etter sameiebrøken.

10. Misligholder en sameier plikt til å betale de ytelser sameiet utligner på den enkelte, eller ~~Misligholder~~ misligholder sameieren på annen måte sameieavtalen vesentlig, kan boenheten kreves solgt og sameieren utkastet etter bestemmelsen i eierseksjonsloven §§ ~~26~~ 38 og ~~27~~39. Skjer slikt mislighold som nevnt i 1. ledd, kan beløpet saken gjelder dekkes midlertidig av driftsfondet, inntil fordringen er inndrevet gjennom rettslig inkasso.

11. En seksjon kan ikke deles. Den kan kun overdras sammen med den til seksjon knyttede eksklusive bruksrett. Overdragelsen skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn anses også at boenhetens fellesutgifter ikke er betalt.

12. Utgått

13. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin sameiepar~~e~~t eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke kreve utløsning av en annen sameier jfr. pkt. 10. og 11.

II. OM SAMEIETS FORVALTNING.

14. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre bestående av ~~formann~~ leder og ~~fem~~ fire styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Hver av de fem rekkehusenhetene har krav på en representant til styret. ~~Styret skal ideelt ha følgende sammensetning: formann, kasserer (nestformann), sekretær og tre styremedlemmer.~~

    Funksjonstiden for ~~formann~~ styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, slik at det på hvert årsmøte er to til tre medlemmer av styret på valg. ~~Formann og kasserer (nestformann) skal ikke på valg samme år.~~

    Styret er beslutningsdyktig når minst tre av dets medlemmer er til stede. Beslutninger fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har ~~styreformannen~~ styrelederen dobbelt stemme.

    Det innkalles til styremøte av ~~formannen~~ styreleder etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

    Styret representerer sameiet utad i alle saker. Det er styret som - etter å ha forelagt saken for sameierne- opptrer på sameiernes vegne i de pkt. 10 nevnte tilfeller.

    Styret fordeler arbeidsoppgavene seg imellom. Styret kan ansette forretningsfører og utarbeide instruks for stillingen. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

15. Sameiet forpliktes ved underskrift av ~~formannen~~ styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura

16. Sameiet skal hvert år innkalle til ordinært Sameiermøte. Sameiermøte skal holdes innen utgangen av ~~april~~ juni måned. Varsel om Sameiermøtet skal sendes ut i rimelig tid.

    Innkallingen skal skje skriftlig og med minst 14 dagers varsel. Som vedlegg til innkallingen skal følge: Styrets årsberetning, regnskap og saksliste med ~~resymè~~resymé av eventuelle innkomne forslag.

    Saker~~s~~ som en sameier ønsker behandlet på Sameiermøte må være innsendt til styret minst 3 uker før sameiermøtet skal holdes.

Når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameiet krever det, skal styret ~~i~~innkalle til ekstraordinært sameiermøte. Innkallingen skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel og skal vedlegges eller inneholde opplysninger om de saker som skal behandles.

På Sameiermøte kan bare treffes vedtak i saker som er nevnt i innkallingen.

17. På Sameiermøtet har hver sameier en stemme. Sameier som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ektefelle eller partner i avtalt samliv kan likevel ~~representerse~~representere sameier uten skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.

18. Det ordinære Sameiermøtet skal:
    a. Behandle styrets årsberetning.
    b. Godkjenne regnskapet.
    c. Ta stilling til styrets forslag vedrørende anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
    d. Ta stilling til forslag vedrørende vedlikeholds- og/eller reparasjonsarbeid som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold.
    e. Ta stilling til forslag vedrørende investeringer i eiendommene.
    f. Behandle styrets budsjettforslag.
    g. Foreta valg av styret, jfr. pkt. 14, samt valgkomite på 2 medlemmer.
    h. Foreta valg av revisor.
    i. Behandle andre forslag innkommet innen fristen i pkt. 16.

Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmer jfr. dog pkt. 20. Ved stemmelikhet anses forslaget forkastet.

III. GENERELT

19. Forøvrig gjelder bestemmelser av enhver tid gjeldene eierseksjonslov.

20. Denne kontrakts bestemmelser kan forandres med 2/3 flertall av stemmene på sameiermøte. Dog kreves det enstemmighet for enhver endring som forringer rettighetene for et mindretall.

21. Det kan utarbeides husordensregler for Sameiet.

Vedtekter for Filharmonikernes Boligsameie

Endret på ordinært sameiermøte 16.04.2013, 28.04.2014 og 11.06.2024

Sist endret på ordinært sameiermøte 14.04.2026

I. Om sameiet

1. Formålet med denne kontrakts bestemmelser er fortsatt å bevare bomiljøet med de samme rettigheter og plikter andelshaverne hadde i FILHARMONIKERNES BYGGELAG A/L for sameiere tilpasset sameiet som boform

   Ovennevnte forutsetninger skal være bestemmende for denne kontrakt

2. Sameiets navn er Filharmonikernes Boligsameie.

   Sameiet består av eiendommene gnr. 20, bnr. 620 i Bærum, bestående av 30 boenheter. Den enkelte sameier har ideell sameieandel i bygninger og grunn samt eksklusiv bruksrett til sin boenhet. Seksjonene benyttes til beboelse. En sameier kan ikke eie mer enn to seksjoner.

3. Kun fysiske personer kan være sameier. Hver sameier plikter å være medlem i Filharmonikernes Boligsameie og følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i sameiet.

   En del av sameierne har på nærmere avtalte vilkår fått anledning til å disponere garasjer som ligger på sameiets grunn. Disse garasjer kan brukerne bare disponere i henhold til den kontrakt som er opprettet med hver enkelt. Garasjekontrakten kan ikke overdras.

4. Sameierne er forpliktet til å delta i finansiering av driften av eiendommen, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

5. For å sikre driften av eiendommen skal sameiet avsette et beløp til et driftsfond. Sameiermøtet, jfr. Pkt. 16, avgjør beløpets størrelse. Styret har rett og plikt til å innkreve det beløp som måtte være bestemt, direkte eller via den månedlige innbetaling til fellesutgifter, for å opprettholde driftsfondet.

6. Den enkelte sameier har den innvendige vedlikeholdsplikt for sitt hus. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at husene er i god og forsvarlig stand.

7. Det utvendige vedlikehold foretas etter vedtak på Sameiermøte, jfr. Pkt 18 d Hvis en sameier oppdager forhold som kan være til skade for andre seksjoner eller som innebærer behov for vedlikehold under sameiets ansvar i skal styret informeres om dette.

8. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på Sameiermøtet , jfr. pkt. 14.

9. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver seksjon utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

   Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte: Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte sameier. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og Offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter administrasjonsutgifter o. l. og andre økonomiske forpliktelser som sameiet påtar seg etter vedtak fattet i samsvar med pkt. 16, 17 og 18.

   Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal fordeles etter sameiebrøken.

10. Misligholder en sameier plikt til å betale de ytelser sameiet utligner på den enkelte, eller misligholder sameieren på annen måte sameieavtalen vesentlig, kan boenheten kreves solgt og sameieren utkastet etter bestemmelsen i eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Skjer slikt mislighold som nevnt i 1. ledd, kan beløpet saken gjelder dekkes midlertidig av driftsfondet, inntil fordringen er inndrevet gjennom rettslig inkasso.

11. En seksjon kan ikke deles. Den kan kun overdras sammen med den til seksjon knyttede eksklusive bruksrett. Overdragelsen skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn anses også at boenhetens fellesutgifter ikke er betalt.

12. Utgått

13. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin sameiepart eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke kreve utløsning av en annen sameier jfr. pkt. 10. og 11.

II. OM SAMEIETS FORVALTNING.

14. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Hver av de fem rekkehusenhetene har krav på en representant til styret.

    Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, slik at det på hvert årsmøte er to til tre medlemmer av styret på valg.

    Styret er beslutningsdyktig når minst tre av dets medlemmer er til stede. Beslutninger fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbelt stemme.

    Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

    Styret representerer sameiet utad i alle saker. Det er styret som - etter å ha forelagt saken for sameierne- opptrer på sameiernes vegne i de pkt. 10 nevnte tilfeller.

    Styret fordeler arbeidsoppgavene seg imellom. Styret kan ansette forretningsfører og utarbeide instruks for stillingen. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

15. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura

16. Sameiet skal hvert år innkalle til ordinært Sameiermøte. Sameiermøte skal holdes innen utgangen av juni måned. Varsel om Sameiermøtet skal sendes ut i rimelig tid.

    Innkallingen skal skje skriftlig og med minst 14 dagers varsel. Som vedlegg til innkallingen skal følge: Styrets årsberetning, regnskap og saksliste med resymé av eventuelle innkomne forslag.

    Saker som en sameier ønsker behandlet på Sameiermøte må være innsendt til styret minst 3 uker før sameiermøtet skal holdes.

    Når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameiet krever det, skal styret innkalle til ekstraordinært sameiermøte. Innkallingen skjer skriftlig med minst 8

dagers varsel og skal vedlegges eller inneholde opplysninger om de saker som skal behandles.

På Sameiermøte kan bare treffes vedtak i saker som er nevnt i innkallingen.

17. På Sameiermøtet har hver sameier en stemme. Sameier som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ektefelle eller partner i avtalt samliv kan likevel representere sameier uten skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.

18. Det ordinære Sameiermøtet skal:
    a. Behandle styrets årsberetning.
    b. Godkjenne regnskapet.
    c. Ta stilling til styrets forslag vedrørende anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
    d. Ta stilling til forslag vedrørende vedlikeholds- og/eller reparasjonsarbeid som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold.
    e. Ta stilling til forslag vedrørende investeringer i eiendommene.
    f. Behandle styrets budsjettforslag.
    g. Foreta valg av styret, jfr. pkt. 14, samt valgkomite på 2 medlemmer.
    h. Foreta valg av revisor.
    i. Behandle andre forslag innkommet innen fristen i pkt. 16.

Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmer jfr. dog pkt. 20. Ved stemmelikhet anses forslaget forkastet.

III. GENERELT

19. Forøvrig gjelder bestemmelser av enhver tid gjeldene eierseksjonslov.

20. Denne kontrakts bestemmelser kan forandres med 2/3 flertall av stemmene på sameiermøte. Dog kreves det enstemmighet for enhver endring som forringer rettighetene for et mindretall.

21. Det kan utarbeides husordensregler for Sameiet.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Eikeli Videregående Skole, Bispeveien 10, 1362 Hosle.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Kasper Johansen Forsstrøm ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 10 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 5 fullmakter, totalt 15 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Bull-Valen ble valgt til å medundertegne protokoll.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 5 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor.

Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Filharmonikernes boligsameie. Filharmonikernes boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås. Filharmonikernes boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Informasjon om og prinsippavstemning for revidering av sameiets vedtekter

Bakgrunn for saken: Styret ønsker å informere årsmøtet om en utfordring knyttet til sameiets regler for drift og vedlikehold. Over årene har det etablert seg en praksis og interne, uskrevne regler i sameiet som på flere sentrale områder fraviker fra Eierseksjonslovens standardregler.

Disse avvikene er i dag ikke formelt dokumentert i våre vedtekter. Dette skaper uforutsigbarhet, spesielt for nye eiere, da det er vanskelig å vite nøyaktig hva som er reglene og ansvarsfordelingen i vårt sameie.

Eksempler på dagens praksis som fraviker fra loven:

- **Fellesarealer rundt rekkene:** Loven tilsier at vedlikehold av fellesarealer er et felles ansvar for hele sameiet, med felles kostnadsfordeling. Hos oss har praksis vært at hver enkelt rekke tar det praktiske og økonomiske ansvaret for fellesarealene i sin umiddelbare nærhet (som asfalt, plenklipping, strøing om vinteren osv.). Sameiet gir i dag kun en minimal økonomisk støtte til hver rekke for vedlikehold av gjerder og søppelkontainerområder. Denne støtten dekker langt fra totalkostnaden rekkene faktisk har.
- **Vinduer:** Etter loven er ytre vedlikehold og utskifting av vinduer normalt sameiets fellesansvar og skal dekkes av felleskostnadene. I vår praksis har dette vært den enkelte seksjonseiers hele og fulle ansvar.

Problemstilling og konsekvenser: Slik lovverket fungerer, er interne avtaler eller "sedvane" ikke juridisk bindende med mindre de er nedfelt i sameiets formelle vedtekter.

Dette utgjør en betydelig økonomisk risiko for sameiet. Dersom en seksjonseier, med Eierseksjonsloven i hånd, krever at sameiet skal bekoste utskifting av vinduer eller ta det fulle ansvaret for asfaltering og snømåking rundt deres rekke, må sameiet trolig rette seg etter dette. På grunn av *likhetsprinsippet* i loven vil sameiet da måtte ta dette ansvaret for *alle* seksjoner. Konsekvensen av dette er at styret vil måtte legge frem forslag om en betydelig økning i de månedlige felleskostnadene for å kunne finansiere dette vedlikeholdet.

For å gjøre vår nåværende, velfungerende praksis juridisk gjeldende (og dermed holde felleskostnadene nede), må vedtektene endres. Dette krever at minst av de avgitte stemmene på et årsmøte stemmer for endringen.

Styrets vurdering: Som kjent forankrer styret i dag alle store fysiske vedlikeholdsprosjekter steg for steg i årsmøtet, i tråd med vår vedlikeholdsplan. Siden spørsmålet om ansvarsfordeling (hvem som har ansvar for hvilket vedlikehold) vil ha stor innvirkning på våre fremtidige vedlikeholdsplaner og budsjetter, er det helt naturlig for styret at også selve regelverket forankres hos årsmøtet på samme demokratiske måte. *Styret ønsker å sammenfatte og rydde i informasjonen. Dette for at det skal bli mer oversiktlig og enklere for alle å finne all type informasjon som blant annet nye vedtatte saker fra årsmøte, vedlikeholdsplan og ansvar som ligger hos eier/sameiet.*

Arbeidet med å kartlegge alle avvik og utforme nye vedtekter er imidlertid tidkrevende.

Før styret bruker ressurser på dette, ønsker vi å forankre prosessen hos årsmøtet

Vedtak:
Saken ble forkastet. Styret behøver ikke et årsmøtevedtak for å fremme forslag av endringer i vedtektene.

Kommentar til protokoll: Styret vil sette i gang med en revidering av vedtektene, og fremme dette som et forslag ved neste årsmøte.

5.3 Endring av skrivefeil og utdaterte begrep i vedtekter.

Styret ønsker å oppdatere vedtektene, da de inneholder skrivefeil, samt at det benyttes begreper som er udaterte.

Endringene ligger som vedlegg til innkallingen i to pdf'er. En med sporing og en slik vedtektene ser ut etter foreslåtte endringer.

Endringene krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Vedlagte endringer av skrivefeil og begreper ble godkjent av årsmøtet.

Enstemmig vedtatt.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Tore Ekroll er på valg. Stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Tore Ekroll ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Mette Thorud Forberg er på valg. Stiller ikke til gjenvalg.

Camilla Marie Wingerei, Dag Obert Eine og Jan Christian Grande sitter som styremedlemmer til 2027.

Vedtak:
Odd Vegge ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av valgkomité

Jan Aubert og Lars Opdal er på valg.

Vedtak:
Jan Aubert og Lars Opdal ble gjenvalgt som valgkomite for 1 år.

Møtet ble avsluttet kl 18.29.

Styresammensetningen er følgende etter årsmøte:

- Tore Ekroll som styreleder (på valg i 2027)
- Camilla Marie Wingerei som styremedlem (på valg i 2027)
- Dag Obert Eine som styremedlem (på valg i 2027)
- Jan Christian Grande som styremedlem (på valg i 2027)
- Odd Vegge som styremedlem (på valg i 2028)

Protokoll for Filharmonikernes Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kasper Johansen Forsstrøm (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Erik Bull-Valen (sign.)	15.04.2026

Vedtekter for Filharmonikernes Boligsameie

Endret på ordinært sameiermøte 16.04.2013, 28.04.2014 og 11.06.2024

Sist endret på ordinært sameiermøte 14.04.2026

I. Om sameiet

1. Formålet med denne kontrakts bestemmelser er fortsatt å bevare bomiljøet med de samme rettigheter og plikter andelshaverne hadde i FILHARMONIKERNES BYGGELAG A/L for sameiere tilpasset sameiet som boform

   Ovennevnte forutsetninger skal være bestemmende for denne kontrakt

2. Sameiets navn er Filharmonikernes Boligsameie.

   Sameiet består av eiendommene gnr. 20, bnr. 620 i Bærum, bestående av 30 boenheter. Den enkelte sameier har ideell sameieandel i bygninger og grunn samt eksklusiv bruksrett til sin boenhet. Seksjonene benyttes til beboelse. En sameier kan ikke eie mer enn to seksjoner.

3. Kun fysiske personer kan være sameier. Hver sameier plikter å være medlem i Filharmonikernes Boligsameie og følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i sameiet.

   En del av sameierne har på nærmere avtalte vilkår fått anledning til å disponere garasjer som ligger på sameiets grunn. Disse garasjer kan brukerne bare disponere i henhold til den kontrakt som er opprettet med hver enkelt. Garasjekontrakten kan ikke overdras.

4. Sameierne er forpliktet til å delta i finansiering av driften av eiendommen, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

5. For å sikre driften av eiendommen skal sameiet avsette et beløp til et driftsfond. Sameiermøtet, jfr. Pkt. 16, avgjør beløpets størrelse. Styret har rett og plikt til å innkreve det beløp som måtte være bestemt, direkte eller via den månedlige innbetaling til fellesutgifter, for å opprettholde driftsfondet.

6. Den enkelte sameier har den innvendige vedlikeholdsplikt for sitt hus. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at husene er i god og forsvarlig stand.

7. Det utvendige vedlikehold foretas etter vedtak på Sameiermøte, jfr. Pkt 18 d Hvis en sameier oppdager forhold som kan være til skade for andre seksjoner eller som innebærer behov for vedlikehold under sameiets ansvar i skal styret informeres om dette.

8. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt på Sameiermøtet , jfr. pkt. 14.

9. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver seksjon utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

   Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte: Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte sameier. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og Offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter administrasjonsutgifter o. l. og andre økonomiske forpliktelser som sameiet påtar seg etter vedtak fattet i samsvar med pkt. 16, 17 og 18.

   Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal fordeles etter sameiebrøken.

10. Misligholder en sameier plikt til å betale de ytelser sameiet utligner på den enkelte, eller misligholder sameieren på annen måte sameieavtalen vesentlig, kan boenheten kreves solgt og sameieren utkastet etter bestemmelsen i eierseksjonsloven §§ 38 og 39. Skjer slikt mislighold som nevnt i 1. ledd, kan beløpet saken gjelder dekkes midlertidig av driftsfondet, inntil fordringen er inndrevet gjennom rettslig inkasso.

11. En seksjon kan ikke deles. Den kan kun overdras sammen med den til seksjon knyttede eksklusive bruksrett. Overdragelsen skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn anses også at boenhetens fellesutgifter ikke er betalt.

12. Utgått

13. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin sameiepart eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke kreve utløsning av en annen sameier jfr. pkt. 10. og 11.

II. OM SAMEIETS FORVALTNING.

14. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre bestående av leder og fire styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Hver av de fem rekkehusenhetene har krav på en representant til styret.

    Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, slik at det på hvert årsmøte er to til tre medlemmer av styret på valg.

    Styret er beslutningsdyktig når minst tre av dets medlemmer er til stede. Beslutninger fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbelt stemme.

    Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

    Styret representerer sameiet utad i alle saker. Det er styret som - etter å ha forelagt saken for sameierne- opptrer på sameiernes vegne i de pkt. 10 nevnte tilfeller.

    Styret fordeler arbeidsoppgavene seg imellom. Styret kan ansette forretningsfører og utarbeide instruks for stillingen. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

15. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura

16. Sameiet skal hvert år innkalle til ordinært Sameiermøte. Sameiermøte skal holdes innen utgangen av juni måned. Varsel om Sameiermøtet skal sendes ut i rimelig tid.

    Innkallingen skal skje skriftlig og med minst 14 dagers varsel. Som vedlegg til innkallingen skal følge: Styrets årsberetning, regnskap og saksliste med resymé av eventuelle innkomne forslag.

    Saker som en sameier ønsker behandlet på Sameiermøte må være innsendt til styret minst 3 uker før sameiermøtet skal holdes.

    Når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameiet krever det, skal styret innkalle til ekstraordinært sameiermøte. Innkallingen skjer skriftlig med minst 8

dagers varsel og skal vedlegges eller inneholde opplysninger om de saker som skal behandles.

På Sameiermøte kan bare treffes vedtak i saker som er nevnt i innkallingen.

17. På Sameiermøtet har hver sameier en stemme. Sameier som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ektefelle eller partner i avtalt samliv kan likevel representere sameier uten skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.

18. Det ordinære Sameiermøtet skal:
    a. Behandle styrets årsberetning.
    b. Godkjenne regnskapet.
    c. Ta stilling til styrets forslag vedrørende anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
    d. Ta stilling til forslag vedrørende vedlikeholds- og/eller reparasjonsarbeid som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold.
    e. Ta stilling til forslag vedrørende investeringer i eiendommene.
    f. Behandle styrets budsjettforslag.
    g. Foreta valg av styret, jfr. pkt. 14, samt valgkomite på 2 medlemmer.
    h. Foreta valg av revisor.
    i. Behandle andre forslag innkommet innen fristen i pkt. 16.

Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmer jfr. dog pkt. 20. Ved stemmelikhet anses forslaget forkastet.

III. GENERELT

19. Forøvrig gjelder bestemmelser av enhver tid gjeldene eierseksjonslov.

20. Denne kontrakts bestemmelser kan forandres med 2/3 flertall av stemmene på sameiermøte. Dog kreves det enstemmighet for enhver endring som forringer rettighetene for et mindretall.

21. Det kan utarbeides husordensregler for Sameiet.

HUSORDENSREGLER
for Filharmonikernes boligsameie

1. Bruksretten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner (jfr eielseksjonslovens $ 19).

2. Sameierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre sette opp parabolantenne eller tilsvarende utstyr på husenes fasader eller felles uteareal. Hvis slikt utstyr er til hinder for sameiets vedlikehold, må seksjonseier overta vedlikeholdsansvaret.

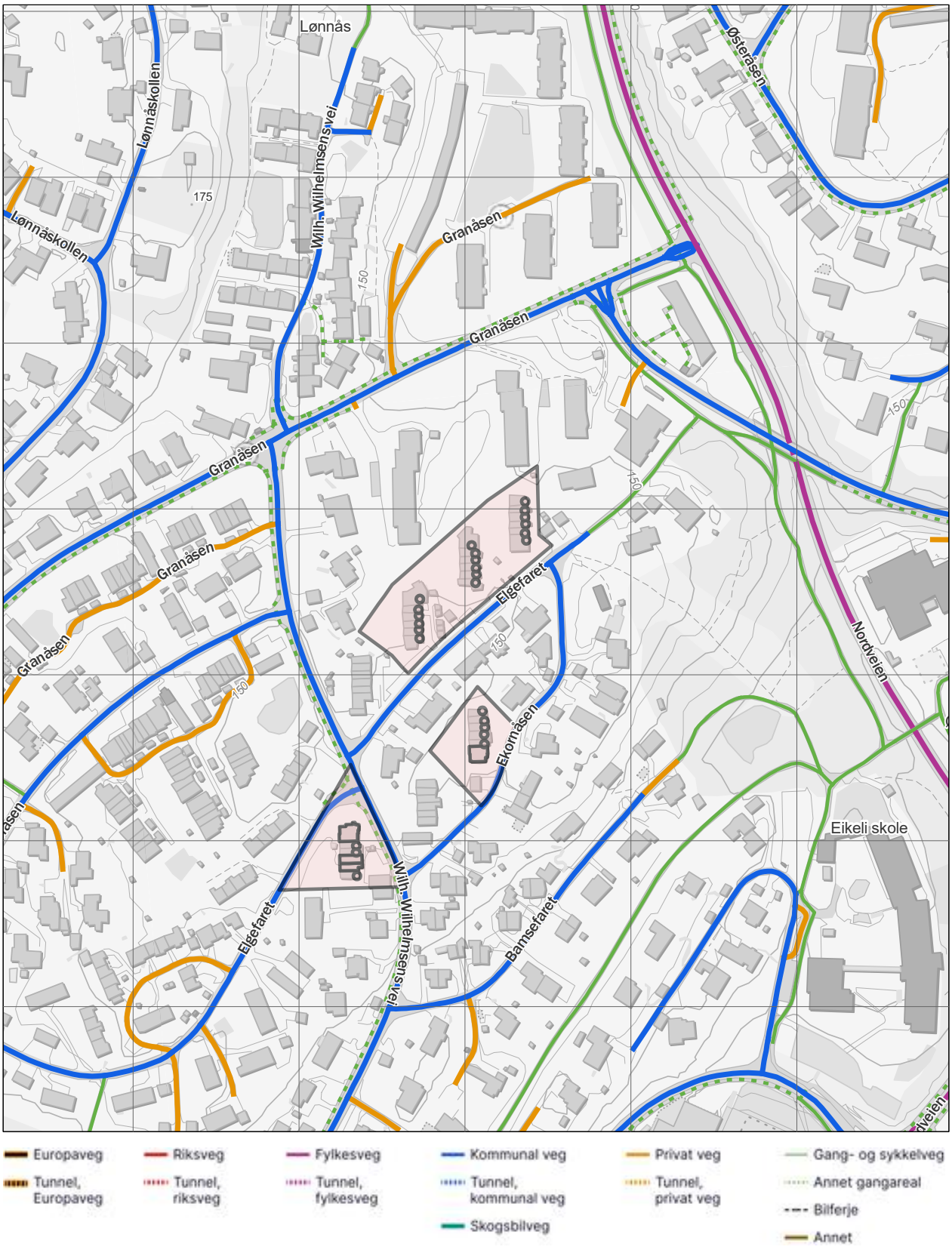
3. Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige beboere.

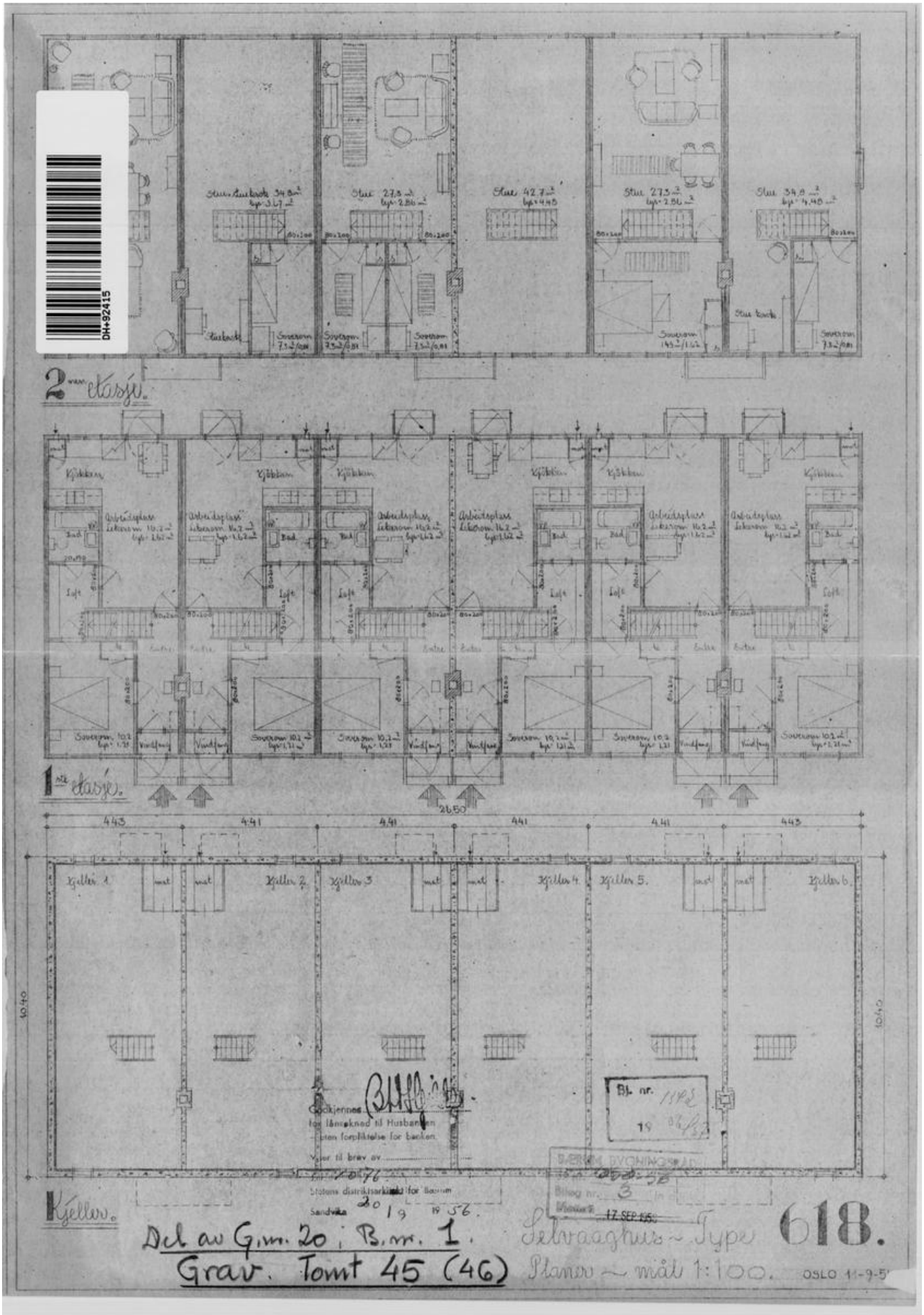
4. Sameiere som ikke bebor leiligheten plikter å melde rett adresse til styret for at styret skal kunne nå den enkelte seksjonseier. Det kan avkreves et visst gebyr for å dekke porto og omkostninger med utsendelse av materiell til eiere som ikke bebor egen bruksenhet.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/620/0/27
Adresse: Elgefaret 74C, 1362 HOSLE

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/06/2026




2den etasje.
1ste etasje.
Kjeller.
Godkjennes
for låneøknad til Husbanken
Listen forpliktelse for Banken.
Vedr. til brev av
Statens distriktsarkitekt for Bærum
Sandvika
Bl. nr. 1192
Bilag nr. 3
17 SEP 1956
Del av G.nr. 20 ; B.nr. 1.
Grav. Tomt 45 (46)
Selvbyggerhus - Type 618.
Planer - mål 1:100.
OSLO 11-9-56

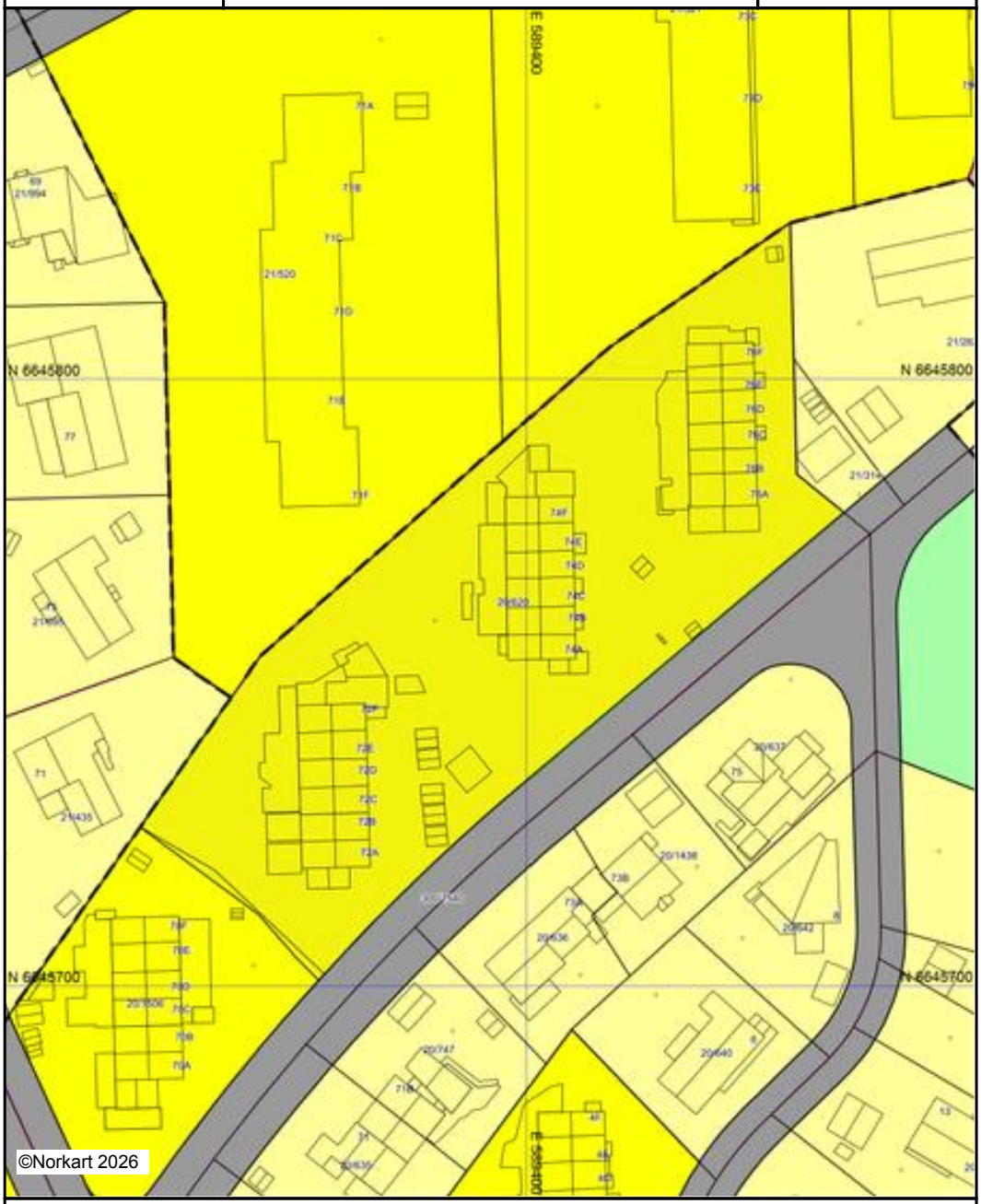
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/620/0/27
Adresse: Elgefaret 74C
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1952288

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 23.06.1953 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GRAV, NORDRE DEL

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen, som kan oppføres i maks. 2 fulle etasjer, skal bestå dels av rekkehus, dels av villaer, som vist på planen.

3.
Bebyggelsen skal legges som vist på reguleringsplanen.

4.
Felles garasjeanlegg med bebyggelse i 1 etasje kan plasseres som vist på planen. Garasjer i samme anlegg må ha samme høyde og takvinkel. Utenom fellesanleggene kan garasjer plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

5.
Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 meter.

6.
Bebyggelsen skal gruppevis forsynes med ensartet høyde og takvinkel.

7.
For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

8.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

9.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/620/0/27
Adresse: Elgefaret 74C
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

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.

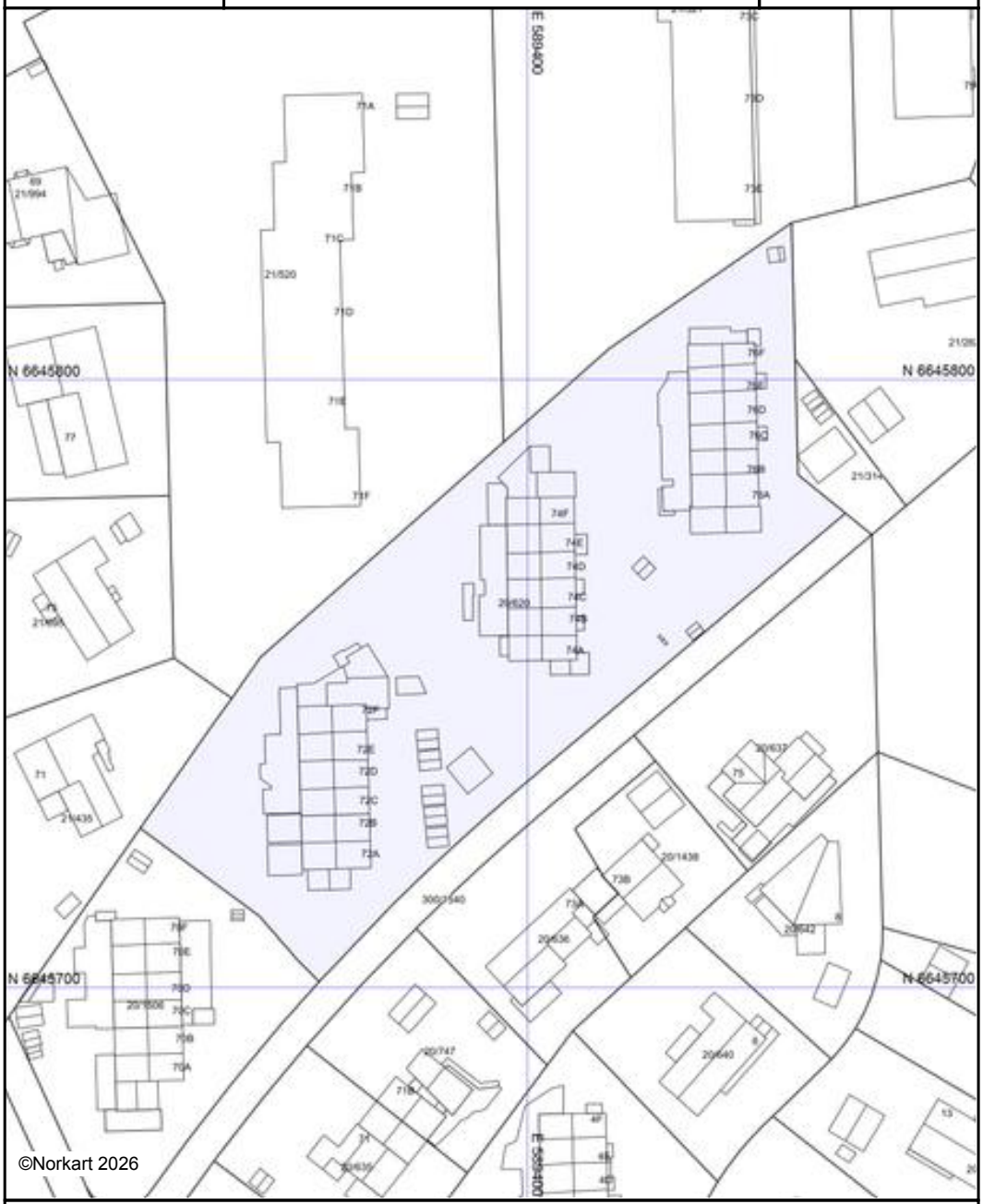
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/620/0/27
Adresse: Elgefaret 74C
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

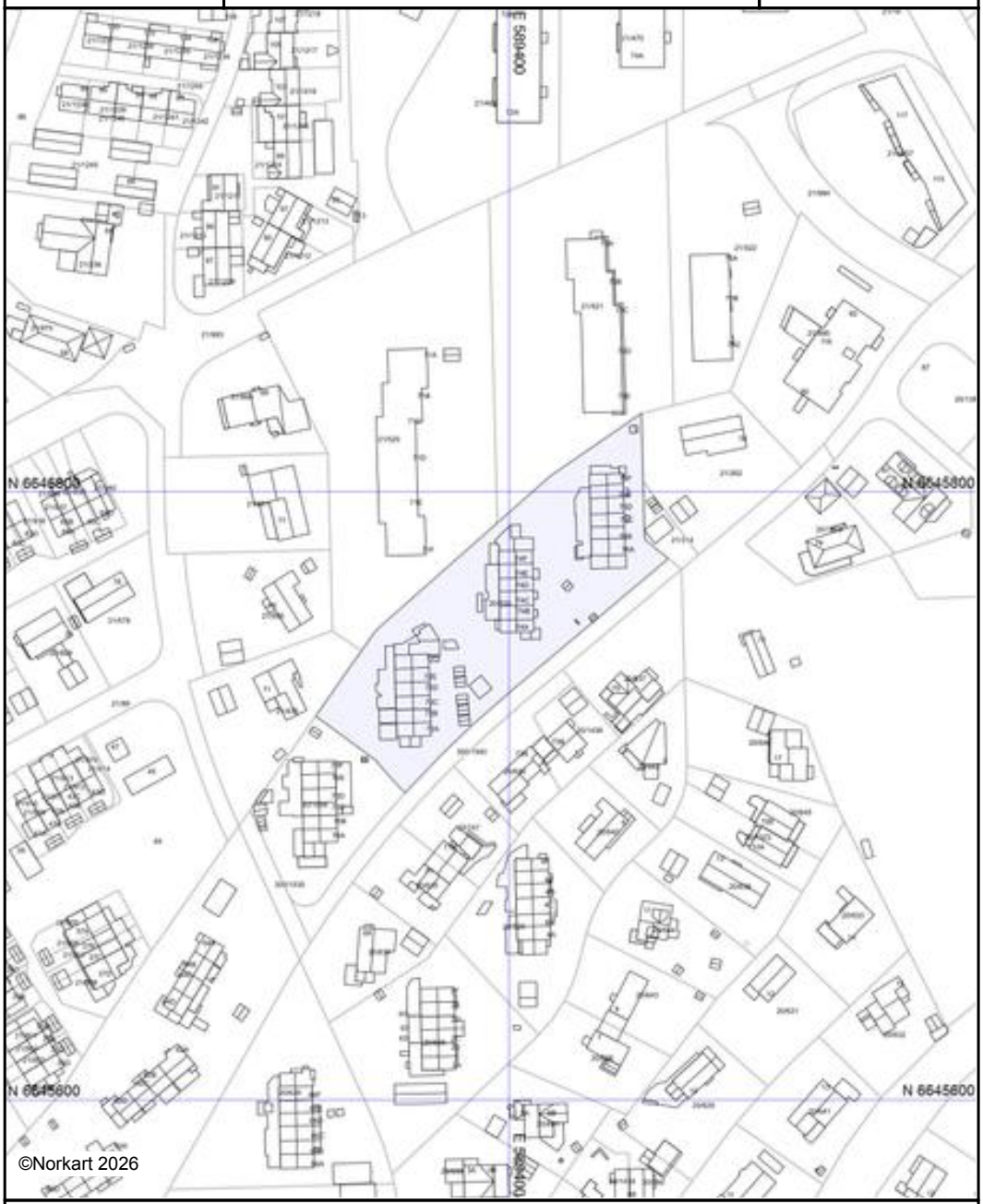
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/620/0/27
Adresse: Elgefaret 74C
Utskriftsdato: 30.06.2026
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

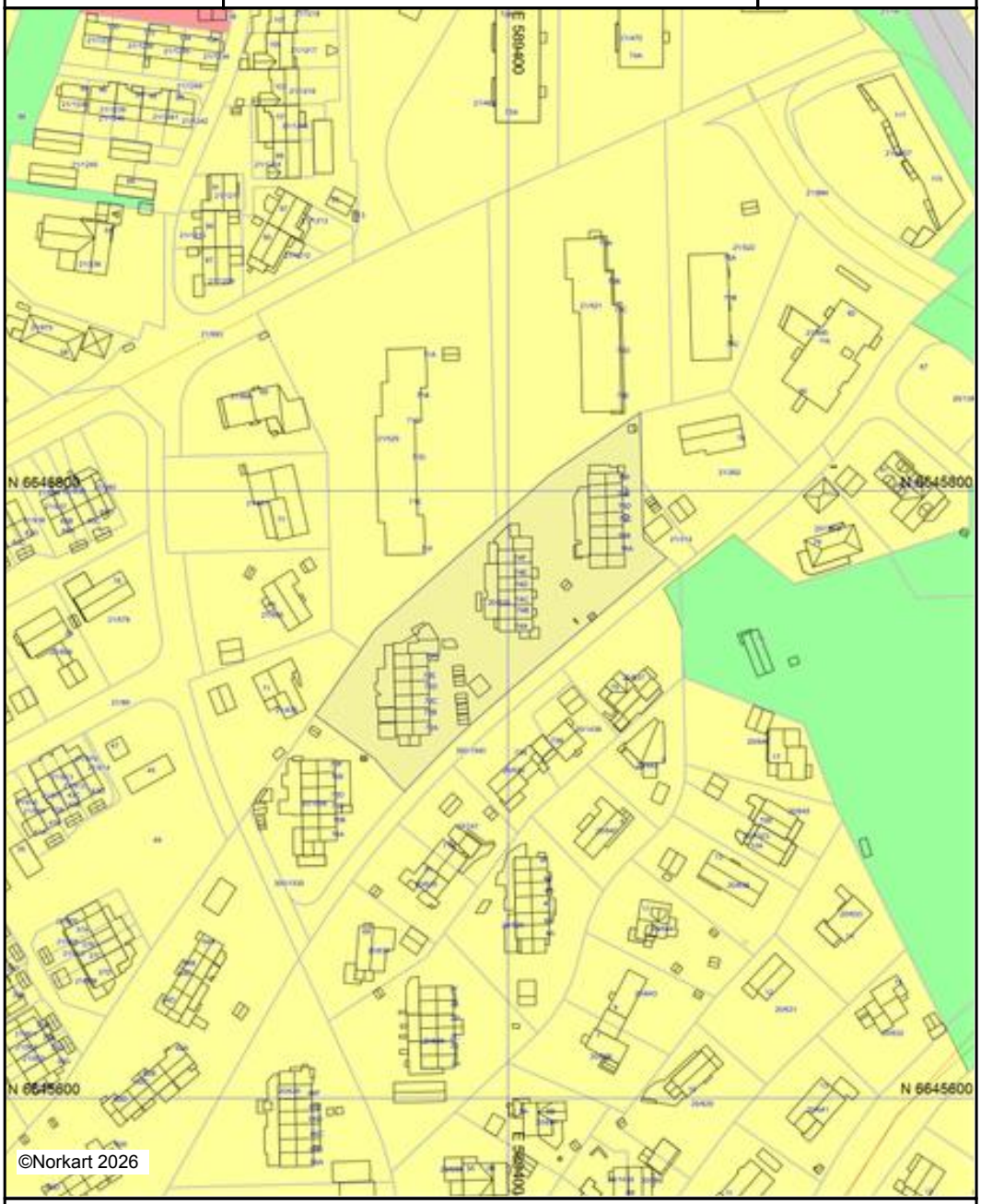
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/620/0/27
Adresse: Elgefaret 74C
Utskriftsdato: 30.06.2026
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 620, Seksjonsnr 27	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Elgefaret 74 C, gatenr 1540	**Grunnkrets:**	212	Hosle nord 12
(fra bruksenhet)	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.01.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/30
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	10 428,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/620	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/620/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/36	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/620	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/620/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/620/0/36	0,0

Reseksjonering	Forretning:	31.07.2013	Etablert/Endret	0219/20/620/0/13	0,0
	Matrikkelført:	31.07.2013	Etablert/Endret	0219/20/620/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0219/20/620/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0219/20/620/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0219/20/620/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0219/20/620/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/20/620/0/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elgefaret 74 C	Bolig	126,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	04.04.1957
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:	01.06.1957
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18541246			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		42,0		42,0	45,0		45,0
H01	1	42,0		42,0	45,0		45,0
H02		42,0		42,0	45,0		45,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Rekkehus – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elgefaret 74 C	Bolig	5,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	5,0	Rammetillatelse:	17.08.2012
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	5,0	Igangset.till.:	02.04.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	18541246 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		5,0		5,0			

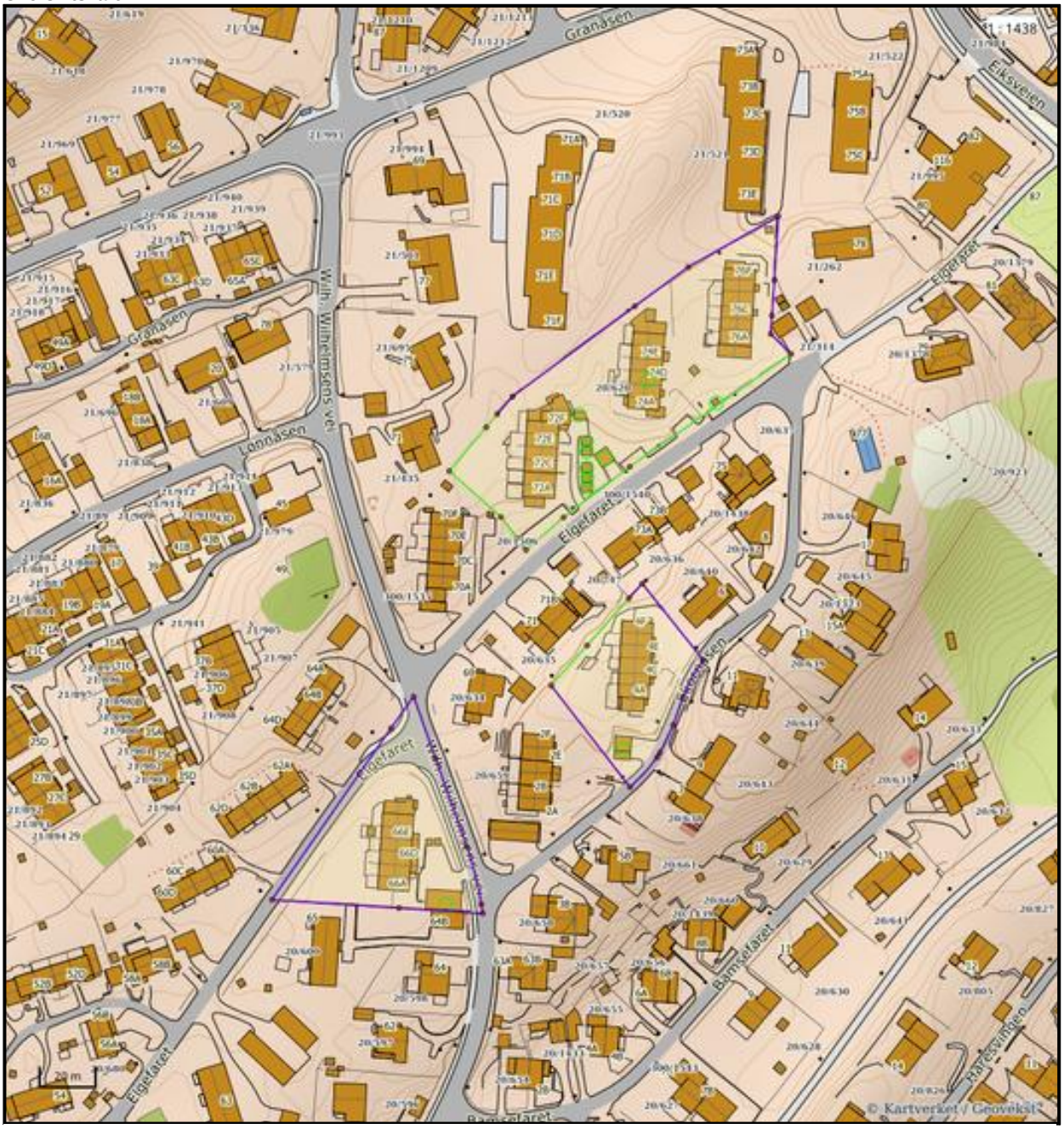
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Kristiansen Lasse	170772

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



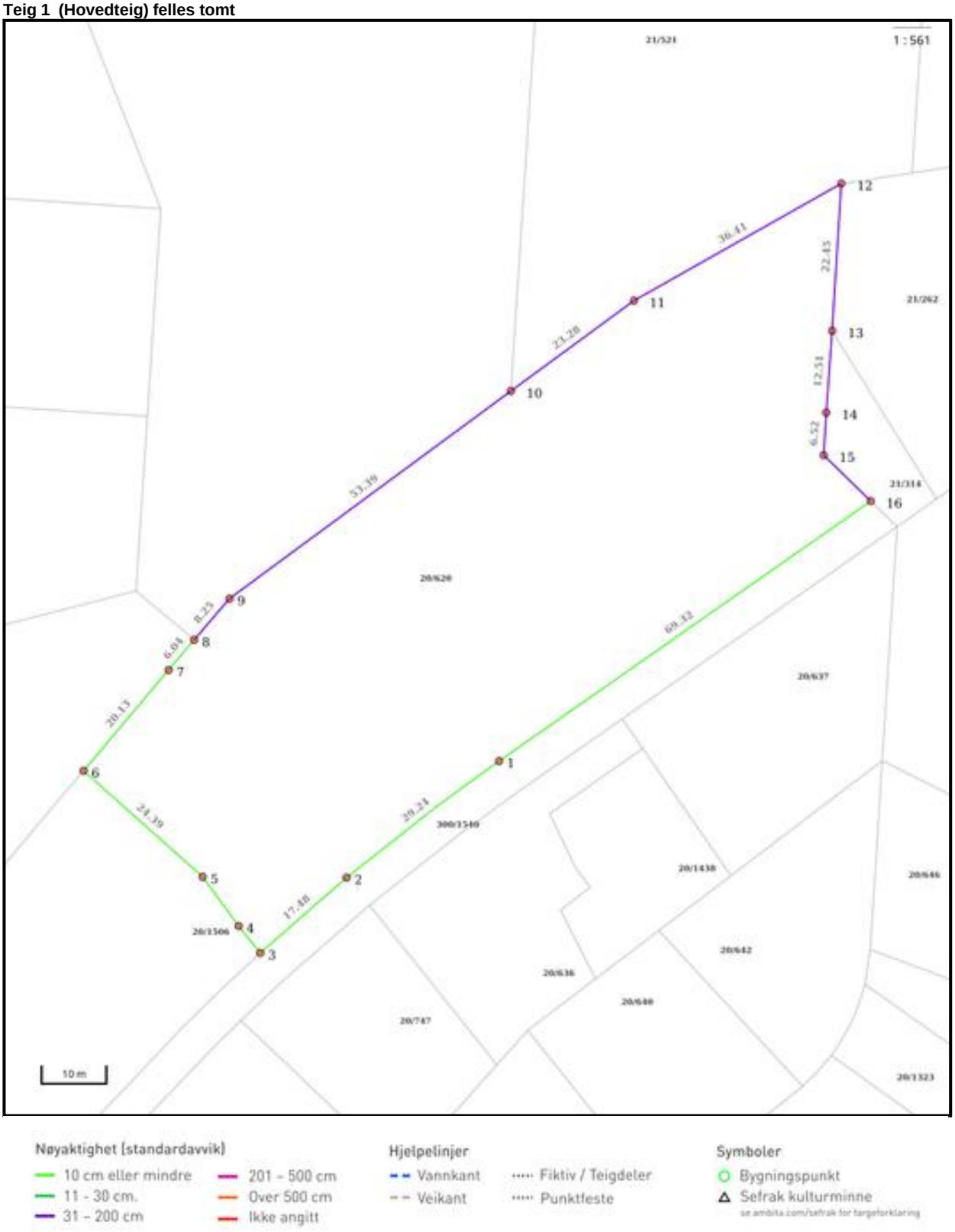
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

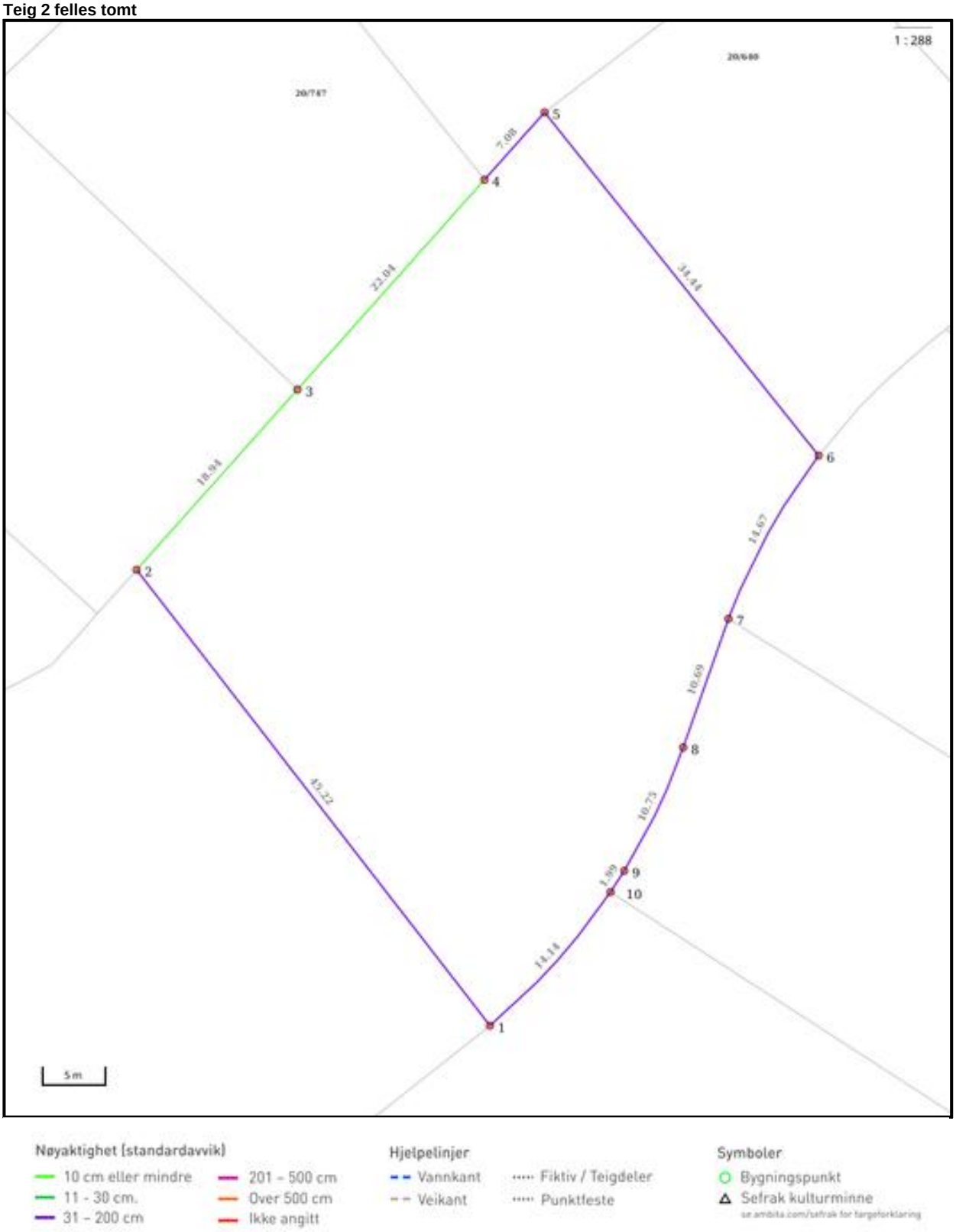
Areal: 5 601,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 733,34	589 399,42	29,24m	Terrengmålt	10	-355,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 713,59	589 377,86	17,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 700,94	589 365,80	5,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 704,65	589 362,11	9,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 645 711,71	589 355,99	24,39m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 645 726,18	589 336,36	20,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 645 742,68	589 347,89	6,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 747,58	589 351,43	8,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 754,34	589 356,16	53,39m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 789,74	589 396,13	23,28m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 805,17	589 413,56	36,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 825,85	589 443,53	22,45m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 803,41	589 444,11	12,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 790,90	589 444,44	6,52m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 784,38	589 444,60	10,05m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 778,04	589 452,40	69,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

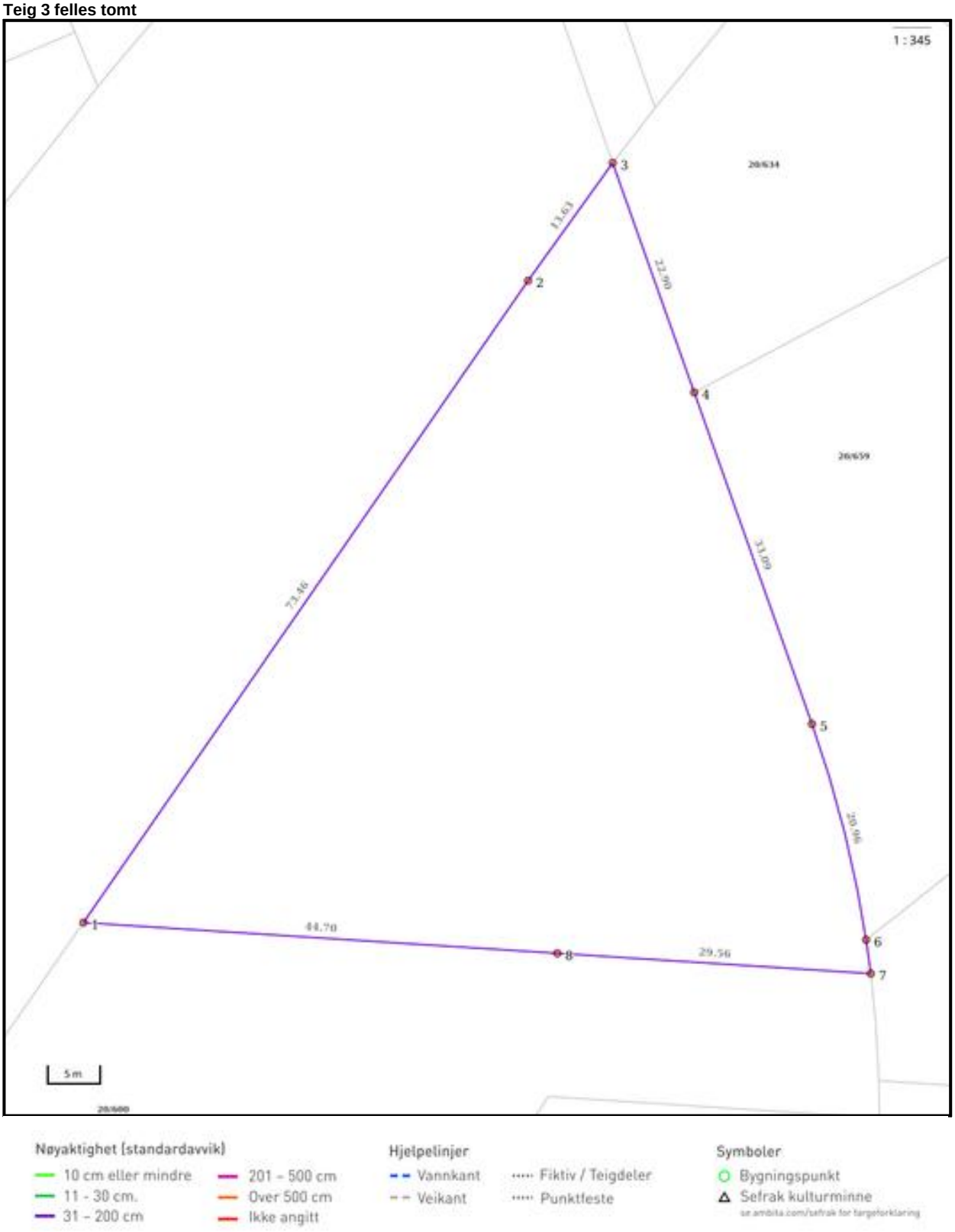
Areal: 1 967,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 621,17	589 409,74	45,22m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 654,24	589 378,90	18,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 669,45	589 390,19	22,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 645 687,16	589 403,31	7,08m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 645 692,85	589 407,53	34,44m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 668,00	589 431,38	14,67m	Terrengmålt	200	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 654,62	589 425,49	10,69m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 644,26	589 422,87	10,75m	Terrengmålt	200	50,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 634,20	589 419,14	1,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 632,44	589 418,21	14,14m	Terrengmålt	200	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 2 860,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 570,30	589 287,96	73,46m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 634,21	589 324,18	13,63m	Terrengmålt	200	350,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 645,95	589 331,10	22,90m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 625,16	589 340,69	33,09m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 595,11	589 354,55	20,96m	Terrengmålt	200	110,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 575,35	589 361,46	3,20m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 572,23	589 362,19	29,56m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 571,46	589 332,64	44,70m	Terrengmålt	200		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.

Gnr. 20, bnr. 371, tomt 45, eier Filhonsenlberrnes Boreslag A/S.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

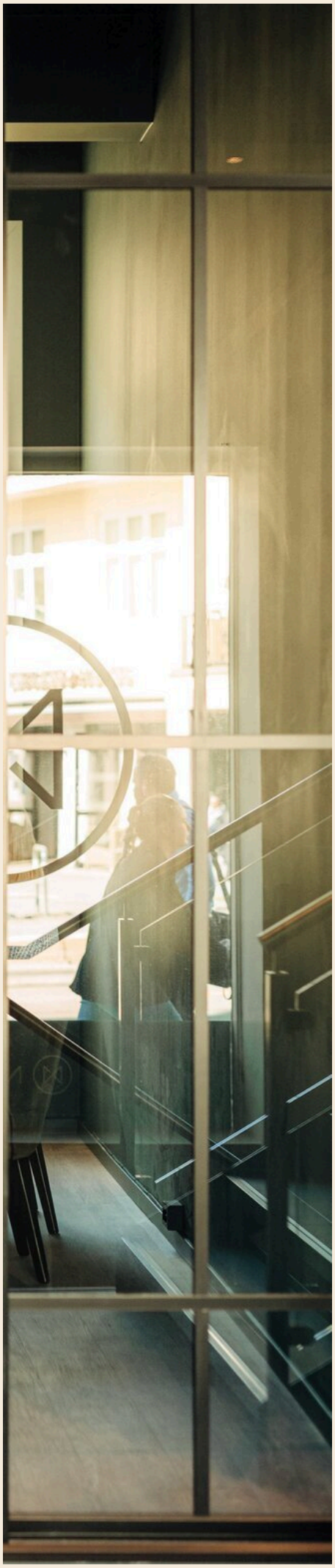
Sverre Skrøvrud
e.f.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

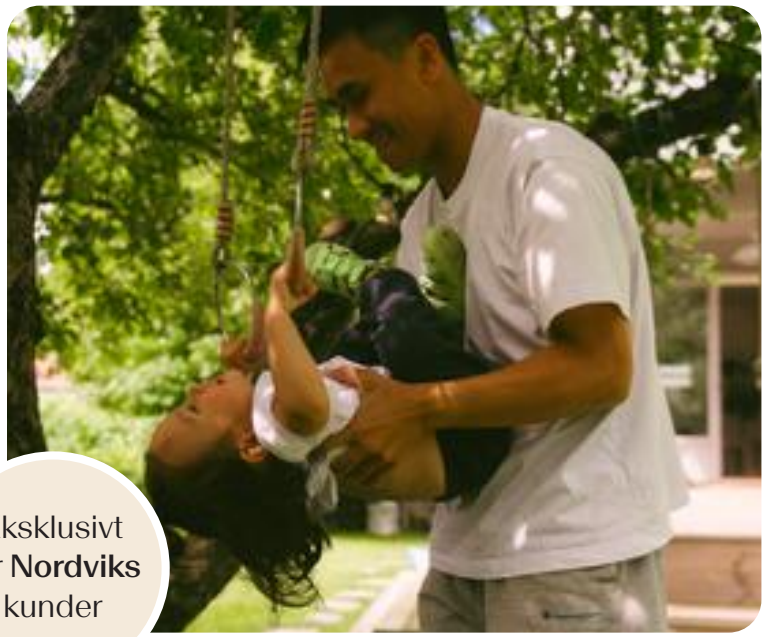


Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0290/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elgefaret 74C 1362 HOSLE
Matrikkel: Gnr 20, bnr 620, snr 27 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Julie Johansen Holen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
j.holen@nordvikbolig.no
467 61 619

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