NORDVIK

Bankveien 5D

3 soverom | 88 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Bankveien 5D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Tilstandsrapport
64	Vedlegg
68	Andre vedlegg
96	Nabolagsprofil
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig rekkehus over to plan på Hosle | 3 soverom |
Skjermet hage og markterrasse | Nær skole, butikk og buss

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 590,-**
Totalpris	**7 688 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 090,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

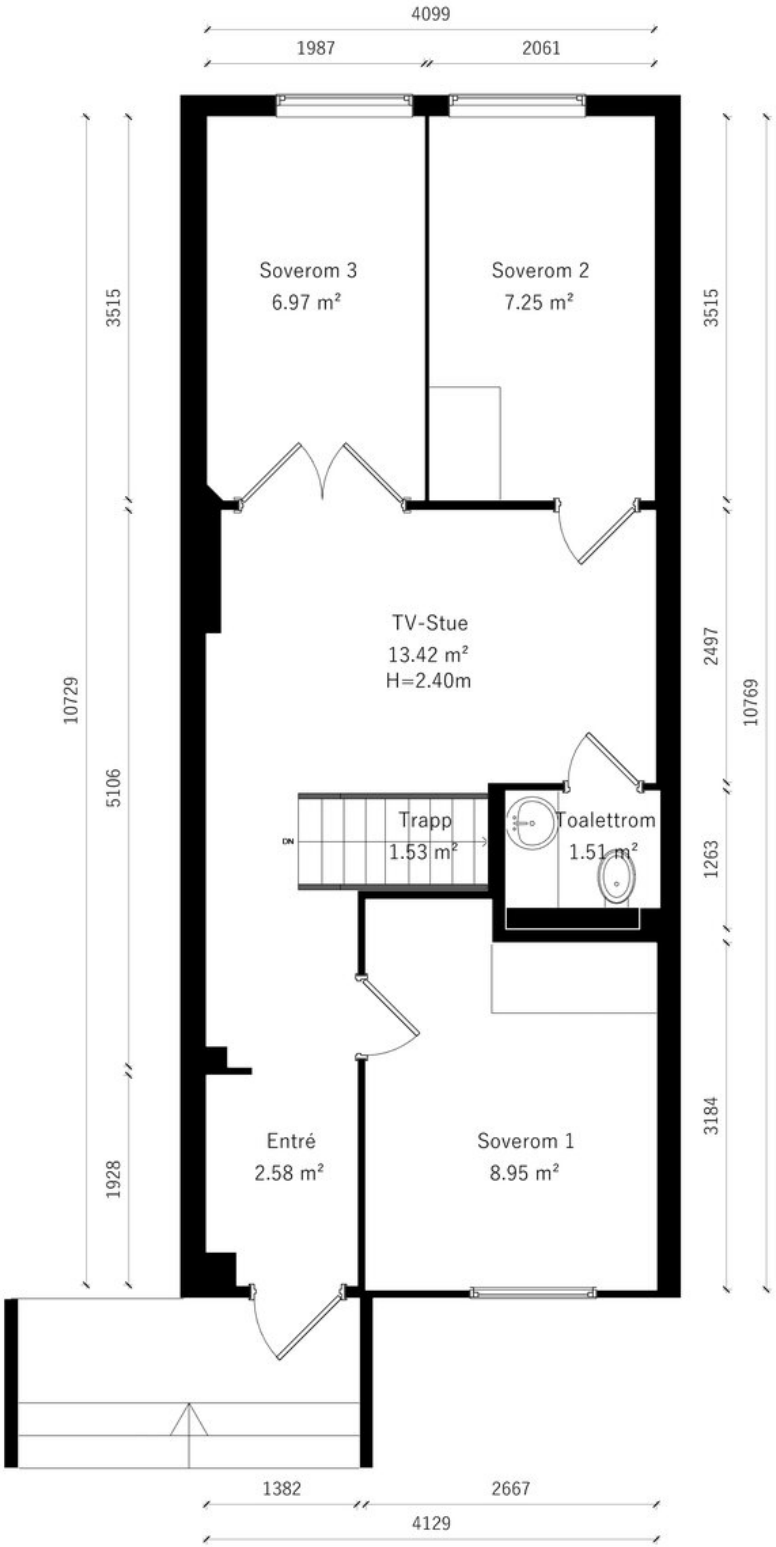
Kort fortalt

Velkommen til et hyggelig og familievennlig rekkehus over to plan, med en skjermet beliggenhet på Hosle. Boligen har en praktisk planløsning med tre soverom, stue og toalettrom i hovedetasjen, samt kjøkken, stue/spisestue og bad/vaskerom i underetasjen. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse og en privat hage med god plass til lek og avslapning.

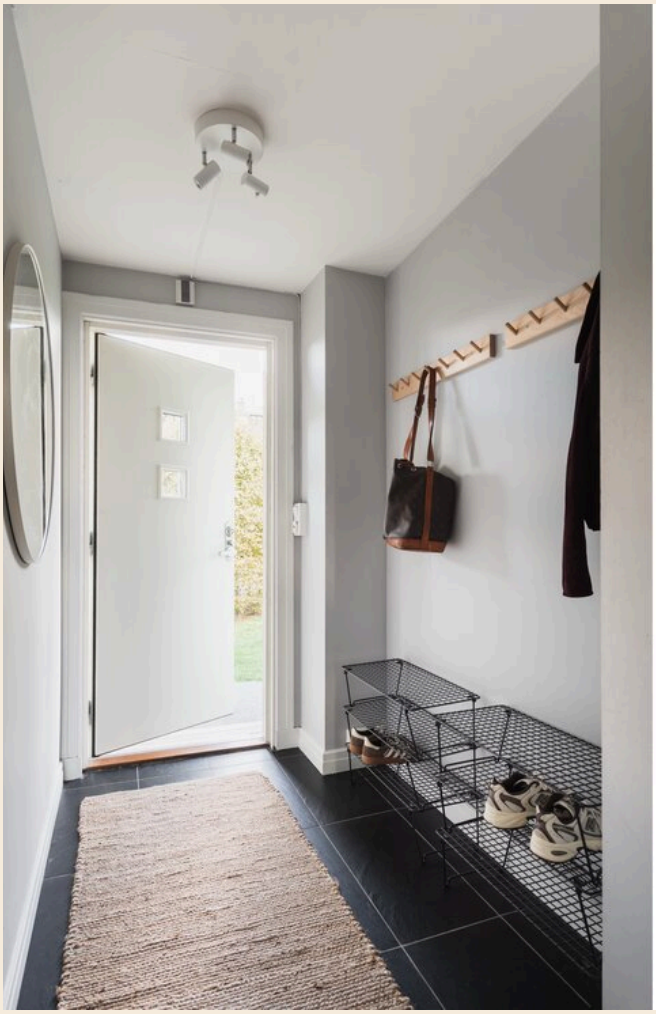
- Sydvestvendt hage og terrasse på ca. 15 m²
- Gode solforhold
- Tre soverom og to stuer gir fleksible bruksmuligheter
- Åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer
- Peis i stuen og gulvvarme på bad og i entré
- Ekstern sportsbod på ca. 5 m²
- Barnevennlig nabolag med bilfritt lekeområde
- Kort vei til Bekkestua barneskole, dagligvare og buss

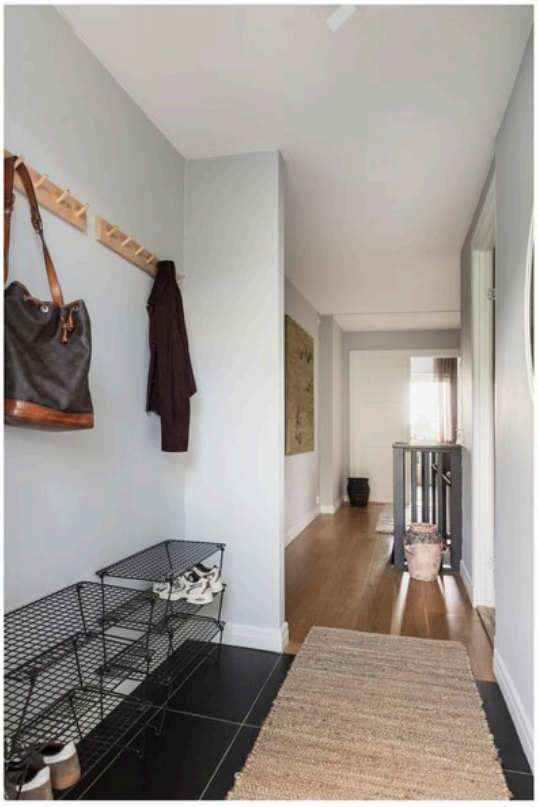
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 49 kvm



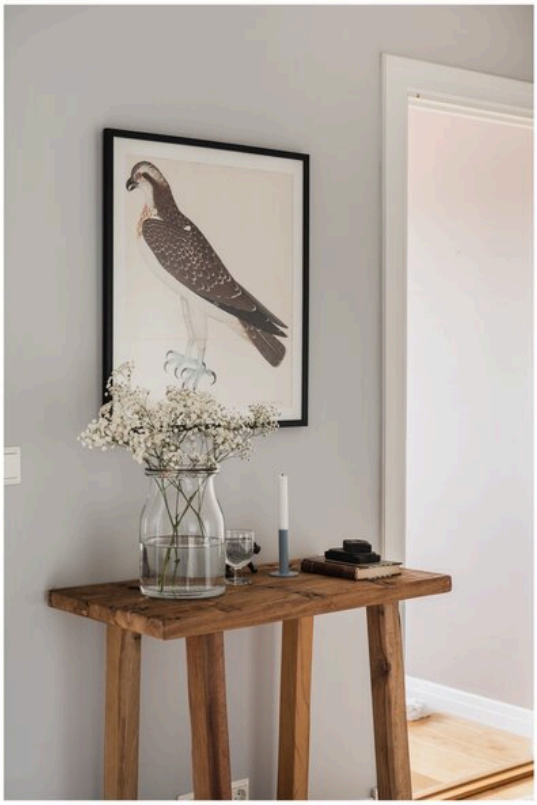
©2026 Alle rettigheter reservert













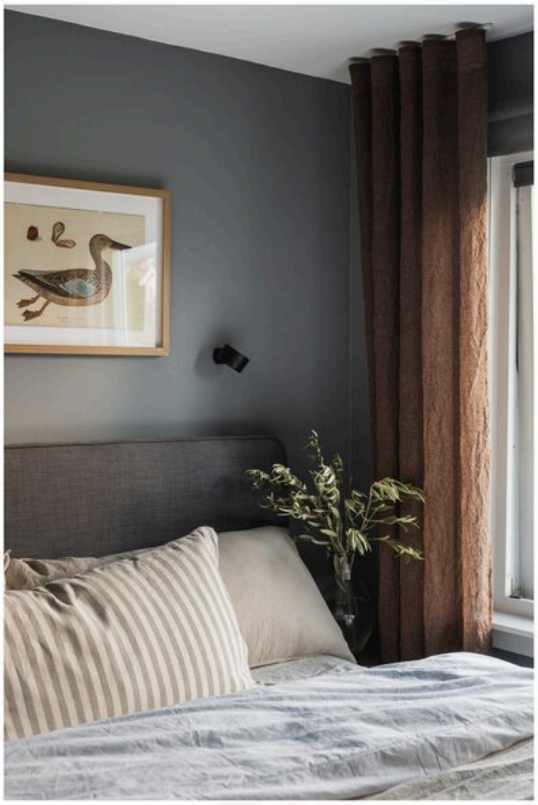






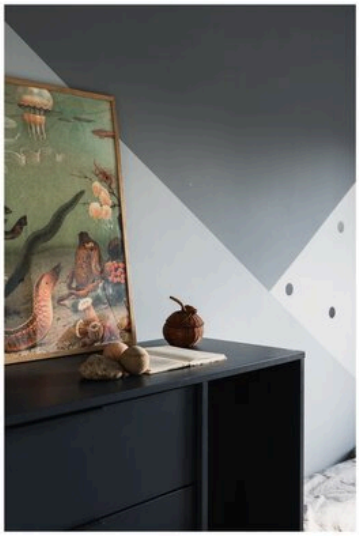


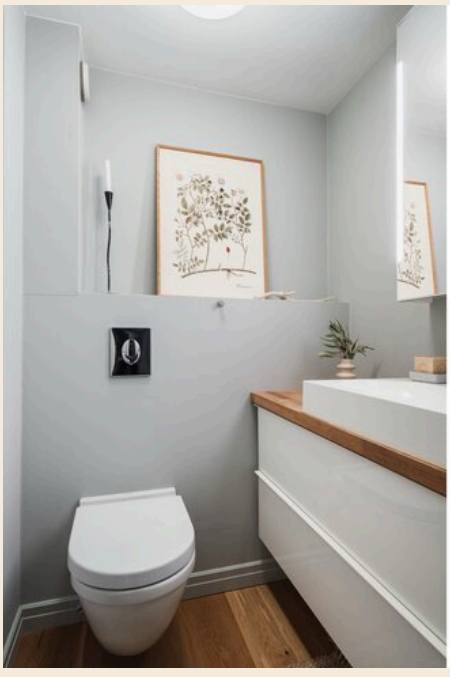








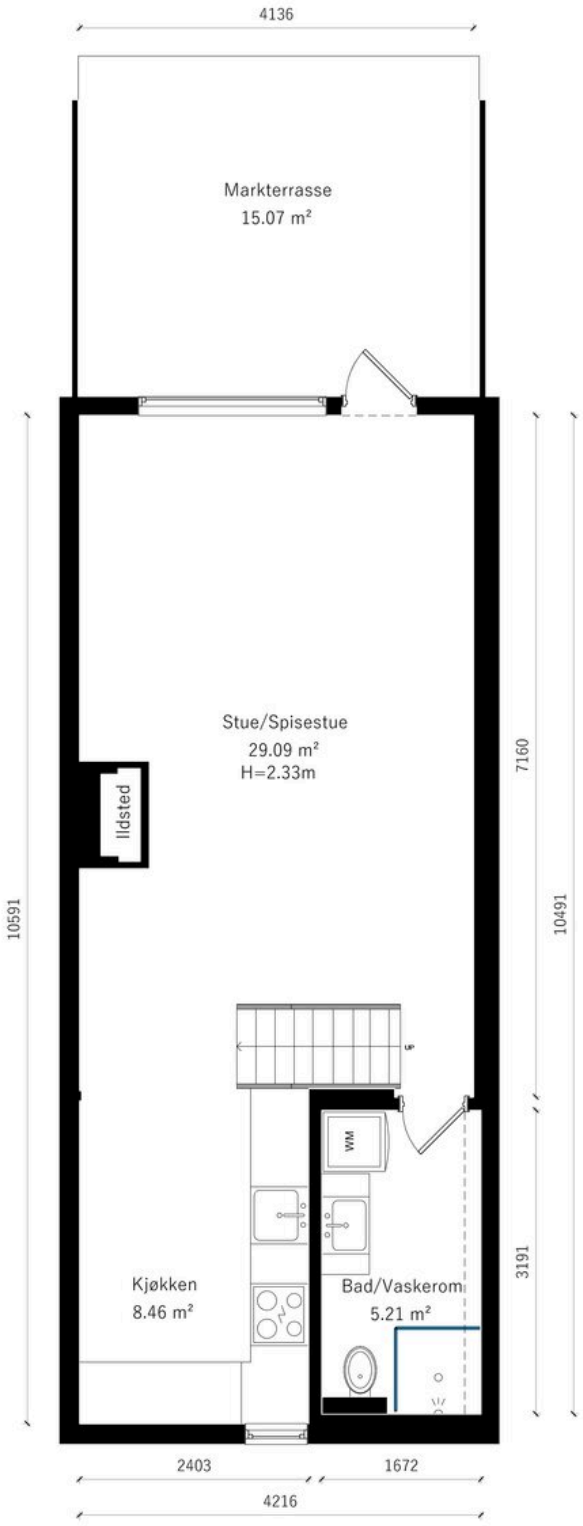






Planløsning

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



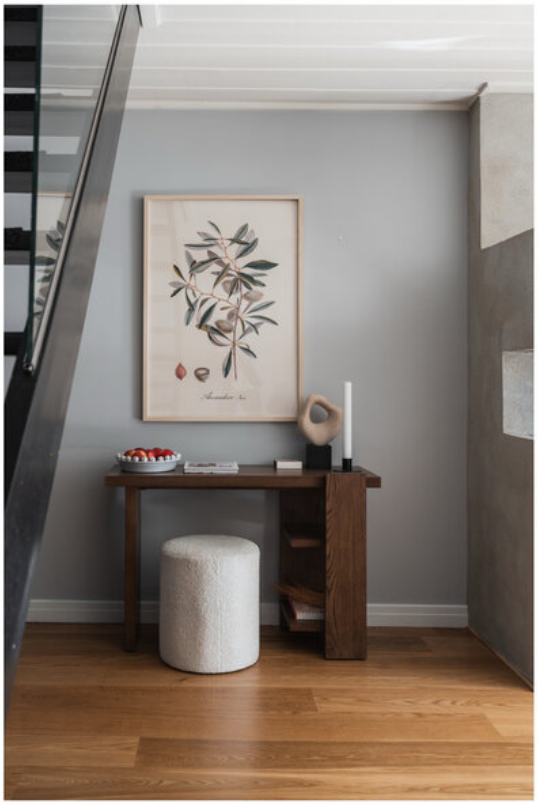
©2026 Alle rettigheter reservert























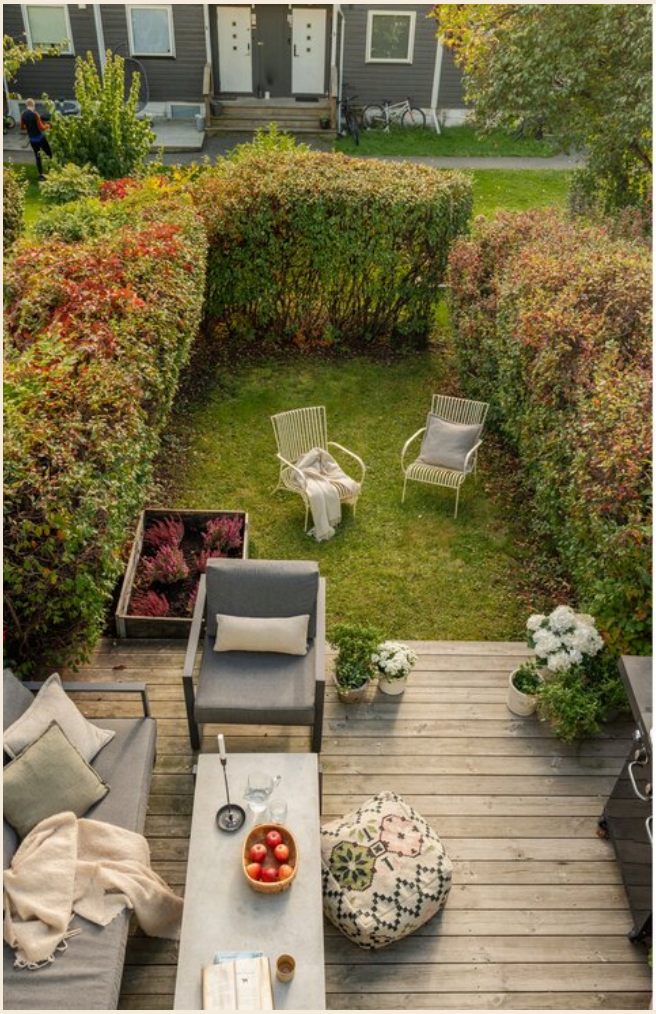


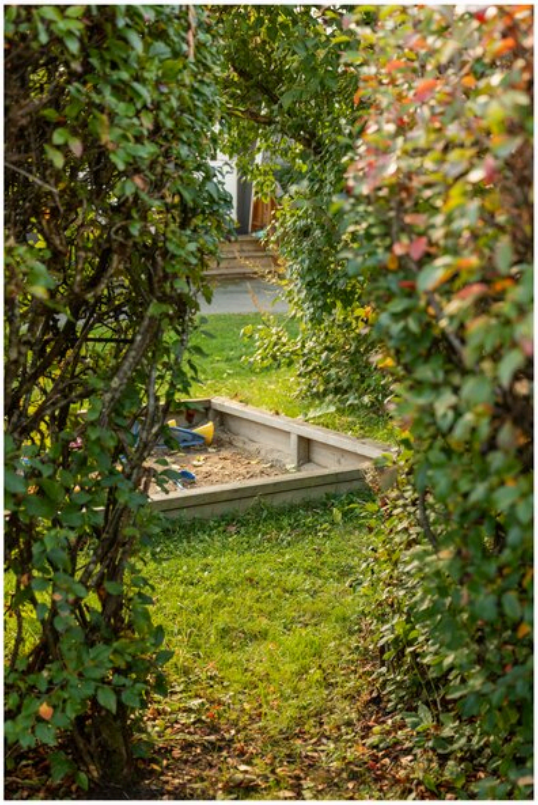




















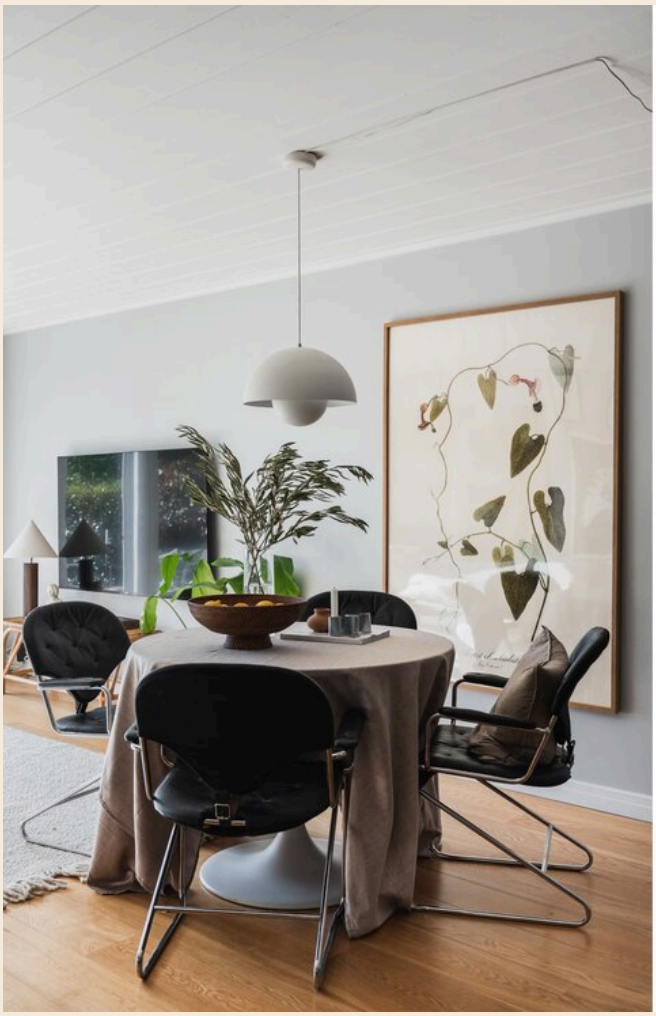

OG VIN


OG VIN


OG VIN













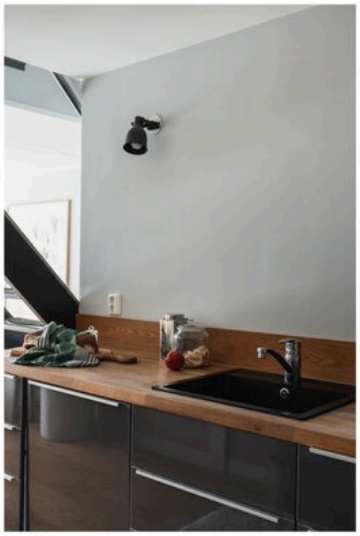















C 5 D


C 5 D











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
56-0273/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bankveien 5D, 1362 HOSLE
Gnr 19, bnr 572, fnr 22, fnr 22 i Bærum kommune

Selger
Simon Andresen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 703 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, bad/vaskerom.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og toalettrom.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern sportsbod.
Total BRA: 49 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler. Egen ekstern sportsbod på ca 5 kvm. Denne er kun utvendig målt på skjønn og arealet kan være feil.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldende fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp. Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. .

Solforhold
Boligen har gode solforhold med sydvestvendt hage og terrasse. Her er det sol fra tidlig formiddag og frem til ca. kl. 21 på sommeren. Stuen vender mot syd, noe som også gir gode lys- og solforhold innendørs på vinterstid.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
1. etasje:
- Entré
- 3 soverom
- Stue
- Toalettrom

Underetasje:
- Kjøkken
- Stue/spisestue
- Bad/vaskerom

Utgang til markterrasse på ca. 15 kvm fra stue.

Medfølger ekstern sportsbod i rekke.

Standard
- 1. etasje -

Entrè | Velkommen inn! Entréen gir en hyggelig velkomst og har flislagt gulv med varmekabler. Herfra er det videre adkomst til etasjens øvrige rom og trapp ned til underetasjen.

Stue | Stuen i hovedetasjen gir familien et ekstra oppholdsrom og fleksibilitet i hverdagen. Rommet kan innredes som TV-stue, lekerom eller en hyggelig lesekrok, alt etter behov. Parkettgulv og malte overflater gir et lyst og enkelt utgangspunkt for egen innredning.

Toalettrom | Et separat toalettrom i samme etasje som soverommene er praktisk for både familien og gjester. Rommet har parkettgulv, malte vegger, servant og veggmontert toalett. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Soverom | Hovedsoverommet har parkettgulv og malte veggflater som gir en lun ramme rundt rommet. Her kan du innrede med seng og oppbevaring tilpasset rommets størrelse. Boligens andre og tredje soverom ligger også i hovedetasjen, slik at alle soverommene er samlet på samme plan. Rommene egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

- Underetasje -
Stue/spisestue | Stuen og spisestuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og danner et sosialt samlingspunkt i boligen. Her kan familie og venner samles rundt spisebordet eller slappe av i sofagruppen. Parkettgulv og malte overflater gir en lun atmosfære, og den åpne peisen tilfører ekstra hygge på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse på ca. 15 m^2 og en skjermet hage. Terrassen har plass til utemøbler og grill, mens hagen gir rom for lek og avslapning. Gode solforhold gjør uteplassen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommet gjennom sommerhalvåret.

Kjøkken | Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og spisestuen, slik at du kan ta del i samtalen mens maten tilberedes. Innredningen har grå høyglansfronter og benkeplater i tre med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom | Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights. Dusjnisjen har nedsenket gulv med fall til sluk. Rommet fungerer også som vaskerom og har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

_____
Innvendige overflater |
En-stavs parkett i oppholdsrommene. Fliser i entré og på bad.
Veggene er kledd med malte plater.
Himlingen har malte glatte flater og malt trepanel.

Tekniske installasjoner |
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er kun deler av røropplegget som er synlig. Det er på kjøkken og under servant. Disse er i plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Friskluftsventiler/spalteventiler i vinduer på soverommene. Friskluftsventil i stue.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad samt naturlig

avtrekk/oppdrift fra sep.wc.
Det elektrisk anlegget ble oppgradert i 2015.

Parkering
Det medfølger ikke garasje eller fast parkeringsplass til boligen. Parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser, med mulighet for gateparkering i nærområdet.

Etter opplysninger fra styreleder datert 24.09.2026, er det per denne datoen én ledig parkeringsplass i Huseierlaget. Plassen kan kun selges til andre eiere innen Huseierlaget, og det er prinsippet om «først til mølla» som gjelder. Styreleder opplyser samtidig at det ikke er kjent hvem som eventuelt ønsker å selge en parkeringsplass, men at dette kan endre seg dersom noen av eierne som disponerer to plasser ønsker å selge den ene.

Modernisering og påkostninger
Ingen store utbedringer.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Bad pusset opp av tidligere eier i 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble lagt ny drenering ved inngangspartiet i 2017.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Dårlig trekk i peisen da jeg tok over. Fikk murer til å utbedre, og nå fungerer det fint.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Oppdaget noe sølvkre da jeg tok over. Ikke sett på lang tid.

Bygningssakkyndig
Jon Ugland

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

Rekkehus over to etasjer oppført i 1962. Tidligere eier gjennomførte en oppgradering og en ombygging i 2015. Boligen holder en god standard, men man må ta høyde for at det er behov for utskiftninger av vinduer og terrassedør.
Når det gjelder vedlikehold av taktekking er dette noe som gjennomføres i regi av huseierforeningen. Det samme gjelder takrenner og nedløp samt grunnmur og drenering.
Utvendig fasade er altså hver enkelt huseiers vedlikeholdsansvar.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Dette er en bygningsdel som skiftes/vedlikeholdes i fellesskap i regi av huseierforeningen.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonen kan ikke undersøkes.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Man må ta høyde for at fasaden har behov for vedlikehold.

Innvendig |
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom >
Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom >
Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tekniske installasjoner |
- Ventilasjon: Manglende mekanisk avtrekk på wc.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig |
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist råte på vinduer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Terrassedør: Det er påvist råte- og fuktskader på terrassedøren. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Tomteforhold |
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og dette kan føre til at regnvann og smeltevann ledes inn mot grunnmur og leder vann inn mot grunnmuren. Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold |
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Skjulte konstruksjoner, antatt fra byggeår, som ikke er mulig å kontrollere.

Innvendig |
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig. Vegger på bad vender mot yttervegg og mot kjøkken der det er faste installasjoner som umuliggjør hulltaking uten å demontere innventar, og det gjøres ikke.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmekabel i bad og entré. Det er åpen peis fra 2015 i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 715 kWh noe som tilsvarte ca. 6 263 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 090,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer følgende: kommunale avgifter, festeavgift, felles forsikring, kalbelTv/internett, ytre vedlikehold samt styre- og forretningsførerhonorar.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Årlig bygningsforsikring inkl i fellesutgiftene til huseierlaget.
- TV/bredbånd fra Telenor inkl i fellesutgiftene til

huseierlaget.
- Vedfyring til peis ca. 1 000 kr årlig.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 563 081,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 252 323,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor har informert at arbeidet med å legge fibernettet begynnte mandag, 24. august.

Sameiet

Navn og orgnr.
Nadderudskogen Huseierlag, orgnr. 979238487

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

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

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

http://nadderudskogen.no/

Forretningsfører
Akershus Økonomi AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld pt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 491,- pr. 01.01.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 191 097,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 54 087,-

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

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85145077

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 53 kvm (Festetomt)
Huseierlaget fester en flott, grønn og solrik eiendom på totalt ca 37 298 kvm for hele Laget.

Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten.
Tomten er pent opparbeidet med store, solrike fellesarealer med asfalterte gangveier, lekeplasser, store plener og hekkbeplantning mellom husrekkene. Det er utgang fra stuen til en lun terrasse med levegger og markise.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 140 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.07.1958
Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal reguleres hvert femte år, etter Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) med utgangspunkt i konsumprisindeksen fra inngåelsen av festekontrakten. Dersom denne oppheves, skal en anvende tilsvarende offentlig indeks. I tråd med festekontrakten er neste regulering av festeavgiften 1. januar 2028.

Bortfester kan kreve festeavgiftene regulert etter tomtefestelovens regler.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en tilbaketrukken, attraktiv og svært barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området er særlig godt tilrettelagt for barnefamilier, med et hyggelig og sosialt nabomiljø og et stort, bilfritt område rett utenfor hekken hvor barna kan leke fritt og møtes på tvers av familiene. Den private og skjermede hagen gir samtidig god plass til trampoline, fotball, lek og hyggelige sommerdager.

Eiendommen sokner til Bekkestua skole, både for barne- og ungdomstrinnet. Det er kort og trygg gangvei til Bekkestua barneskole, og i området er det også etablert følgegrupper for de yngste skolebarna. Nabolaget har et godt fellesskap, med blant annet felles 17. mai-feiring i parken like ved og et naturlig samlingspunkt for både barn og voksne.

For den aktive kan nærområdet by på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Nadderud ligger i kort gangavstand og byr på et bredt aktivitetstilbud, blant annet Nadderudhallen med svømmehall, håndballhall, fotballbaner, tennisbaner, treningssenter og Bekkestua arena. Øvrevoll Hosle Idrettslag har også et flott idrettsanlegg ved Hosle skole, med tilbud innen blant annet fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. For golfentusiasten er det kort vei til Haga, Grini og Ballerud golfbane.

Det er også kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Sauejordet er en særlig populær turmulighet i nærområdet, mens Bærumsmarka byr på milevis med turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, i tillegg til flere badevann. Ønsker du sol og sjø, er det kort vei til badestrendene på Høvik, Fornebu og Kalvøya. For de som foretrekker alpint, er det heller ikke langt til Kolsås skisenter.

Dagligvarehandelen er svært praktisk med Rema 1000 like i nærheten, hvor det også stopper ekspressbuss om morgenen med enkel forbindelse mot Oslo. Joker Hosle ligger også i gangavstand og er søndagsåpen. På Bekkestua og Østerås har du et godt servicetilbud med blant annet butikker, kaféer, restauranter, dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Området har gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass i umiddelbar nærhet og hyppige avganger mellom Bekkestua og Skøyen via Østerås. Fra Bekkestua og Østerås er det videre T-bane til Oslo, mens Skøyen byr på både tog og Flytog. Fra Nadderudveien går det også Flybuss.

Her får du med andre ord en kombinasjon av et skjermet og sosialt bomiljø, en svært familievennlig beliggenhet og kort vei til skole, fritidsaktiviteter, natur, dagligvarehandel og kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.04.1958.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er avvik fra disse.
Tidligere var det kjøkken i 1. etasje. Dette rommet benyttes nå som soverom. Tidligere kott er omgjort til et

mindre toalettrom, og deler av arealet inngår nå i gang/stue.
I underetasjen er planløsningen omgjort. Tidligere kott, boder og bad er fjernet eller omdisponert, og skillevegger er endret. Kjøkkenet er flyttet fra 1. etasje til underetasjen, hvor det også er etablert et nytt bad på en annen plassering enn opprinnelig.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2042 er gjeldende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon
Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/19/572/22:
23.12.1969 - Dokumentnr: 309453 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:572 Fnr:22 F2

04.02.1960 - Dokumentnr: 300523 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift kr. 1.250,- pr. mål
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:572 Fnr:22 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Tillegg til festekontrakt.
Best. om årlig leie.

23.12.1969 - Dokumentnr: 309453 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 300
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:572 Fnr:22 F1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1277514 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:572
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 49765 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:572
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr: 3.750,-

Samlet skal selger betale kr. 135 850,- 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 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bankveien 5 D, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 19, bnr. 572, fnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2652 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS1287

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Rekkehus over to etasjer oppført i 1962. Tidligere eier gjennomførte en oppgradering og en ombygging i 2015.
Boligen holder en god standard, men man må ta høyde for at det er behov for utskiftninger av vinduer og terrassedør.
Når det gjelder vedlikehold av taktekking er dette noe som gjennomføres i regi av huseierforeningen. Det samme gjelder takrenner og nedløp samt grunnmur og drenering.
Utvendig fasade er altså hver enkelt huseiers vedlikeholdsansvar.

Inneholder:
1.etasje: Entré, stue, 3 soverom og sep.wc.
U.etasje: Stue/spisestue med delvis åpen kjøkkenløsning.
Bad/vaskerom.
Flott peis i stue og utgang til hage med terrasse fra stue.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

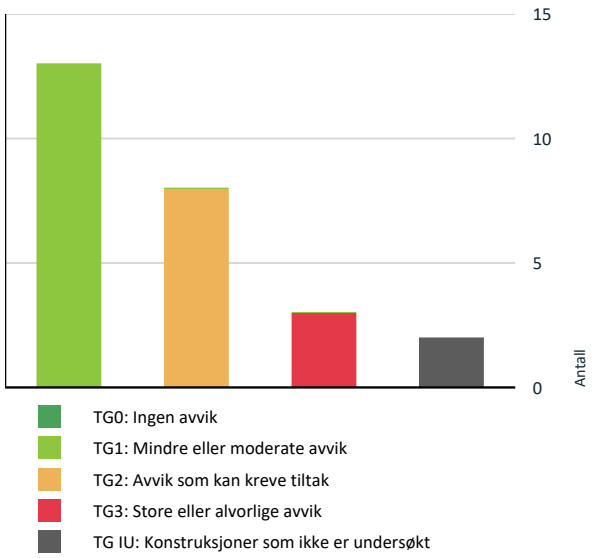
Tidligere var det kjøkken i 1.etasje. Dette rommet er nå soverom.
I tillegg er planløsningen i underetasjen omgjort. Tidligere kott, boder og bad er fjernet. Kjøkken er fluttet ned i underetasjen og det er etablert et nytt bad i kjeller.

Denne endringen er ikke bruksendret.

Takstingeniøren tar ikke stilling til bygningens lovlighetsstatus. Eventuelle avklaringer må innhentes fra Plan- og bygningsetaten.

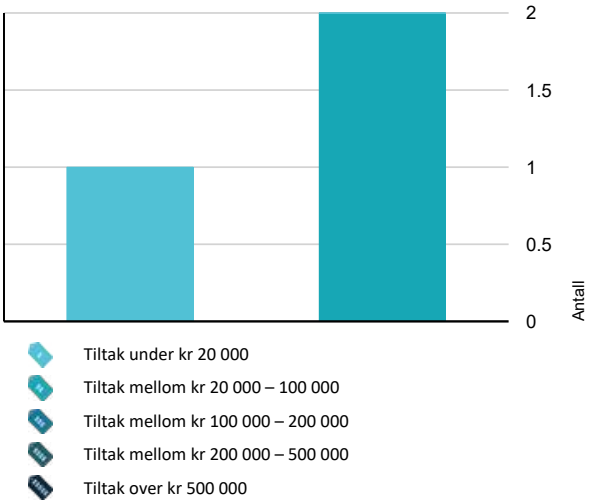
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undersøkelsesnivået på denne rapporten er såkalt undersøkelesnivå 1. Det vi si at det ikke gjøres destruktive inngrep i forbindelse med undersøkelsen, bortsett fra der det kreves hulltaking (bad, våtrom, rom under terreng). Det understrekes at takstmann kan ikke oppdage alle feil og mangler ved en eiendom ut i fra det undersøkelsesnivået vi er underlagt. Kommunaldepartementet har uttalt følgende: "Utgangspunktet må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. (...) Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader".

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det tidligere benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligen er ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Pen bolig som holder en god standard fra 2015.

Vedlikehold
Bygget er normalt godt vedlikeholdt. Det er behov for utskiftning av vinduer.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Boligen ble renovert i regi av tidligere eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Dette er en bygningsdel som skiftes/vedlikeholdes i fellesskap i regi av huseierforeningen.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp på den ene siden (pulttak). Nedløp til rør i bakken.
Vedliekhold av renner og nedløp er et felles anliggende for huseierforeningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er skjult og ikke mulig å besiktige.
TG ut i fra alder.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen kan ikke undersøkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.
Konsekvensen av at konstruksjonen ikke kan undersøkes, er økt risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Som nevnt tidligere er det huseierforeningen som har ansvaret for vedlikehold av taktekking ned til og med taktro (undertaket).

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.
Trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Man må ta høyde for at fasaden har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
Dette gjelder den delen av fasaden der kledningen er liggende. Der det er stående kledning er det lufting.
Fasaden bør også vedlikeholdes jevnlig for å forlenge levetiden og unngå fremtidige skader.
Man kan ikke utelukke at det kan bli behov for utskiftning av deler av eller hele kledningen.
Det er hver huseiers ansvar å vedlikeholde ytterveggene.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
Det anbefales at vinduer skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Nyere Hvit kompakt inngangsdør med glassfelt. 2009

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 3 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør som er slitt og med fukt/råteskader. Bør skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte- og fuktskader på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
Døren bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjoner. Trykkimpregnert treverk. Normal værslitasje. Manuell markise.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapp i trekonstruksjoner med rekkverk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

En-stavs parkett i oppholdsrommene.
Fliser i entré og på bad
Normal bruksslitasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater.
Himlingen har malte glatte flater og malt trepanel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag. Trolig isolert med mineralull.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og åpen murt peis.
Pipe deles med nabohuset.

Det presiseres at pipe og ildsted ikke er vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann innehar ikke den spesialkompetanse og utstyr som kreves for å gjøre en kvalifisert undersøkelse.

Det er normalt sett brann- og feiervesenet som kontrollerer pipe/ildsteder. Det er ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg om utbedringer.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er to rom som ligger under terreng. det er bad og kjøkken.
Badet er flislat og der er ikke mulig å undersøke veggkonstruksjonen her.
På kjøkkenet er det kjøkkeninnredning mot den veggen som vender mot terreng så her er det helle rikke mulig å gjøre nærmere undersøkelser.

Det som er synlig av vegg mot terreng på kjøkken er naken murvegg som er pusset.

Grunnmuren på denne siden er utvendig isolert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

trappen mangler delsvis rekkverk på den nederste delen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Herr fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2015. Ref tidligere prospekt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
det er registrert fall på hovedgulv som er minst 1:100. Det er etablert nedsenket gulv i dusjnisje med fall til sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har banemembran under påstøp på gulv og plastsluk.
Membranen er montert under klemringen til sluket.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig. Vegger på bad vender mot yttervegg og mot kjøkken der det er faste installasjoner som umuliggjør hulltaking uten å demontere innventar, og det gjøres ikke.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå høyglansfronter på skuffer og skap. Benkeplater i tre med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrerte hvitevarer bestående av : Nedfelt induksjonstopp, kombinert kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med parkett på gulv og malte vegger.
Servant og veggmontert wc.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
Det anbefales å montere elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Plassert bak vaskemaskin og tørketrommel og dermed ikke mulig å besiktige.
Det er registrert avrenningshull (siklemikk) der eventuelt lekkasjevann ledes til rom med sluk og det er fall til sluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun deler av røropplegget som er synlig. Det er på kjøkken og under servant. Disse er i plast.
Ut over dette er det ikke mulig å undersøke nærmere. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på hva som er skiftet under rehabiliteringen i 2015.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser av autorisert rørlegger.

Det som er mulig å besiktige får TG 1 ut i fra alder og observasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler/spalteventiler i vinduer på soverommene. Friskluftsventil i stue.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad samt naturlig avtrekk/oppdrift fra sep.wc.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Vurdering av avvik:
• Manglende mekanisk avtrekk på wc.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk på WC for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for luktproblemer. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fare for fuktskader over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget ble oppgradert i 2015.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses at grunnmur mot terreng er redrenert og isolert i 2017.

Skjult konstruksjon som ikke kan undersøkes eller kontrolleres.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i antatt betong.
Støpt plate på grunn.
Det er kun gjort visuelle undersøkelser og det er ikke registrert synlige skader på grunnmur.
Det er ikke mulig å undersøke grunnmur og fundamenter ytterligere.

TG settes ut i fra de observasjoner som er gjort.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på den siden der det er rom under terreng, har helling inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og dette kan føre til at regnvann og smeltevann ledes inn mot grunnmur og leder vann inn mot grunnmuren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å hindre at regnvann og smeltevann ledes inn mot grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Skjulte konstruksjoner, antatt fra byggeår, som ikke er mulig å kontrollere.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløer eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	44			44	
Underetasje	44			44	15
Ekstern sportsbod		5		5	
SUM	**88**	**5**			**15**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, toalettrom		
Underetasje	Kjøkken, stue/spisestue, bad/vaskerom		
Ekstern sportsbod		Bod	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.
Egen ekstern sportsbod på ca 5 kvm. Denne er kun utvendig målt på skjønn og arealet kan være feil.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldende fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Tidligere var det kjøkken i 1.etasje. Dette rommet er nå soverom.
I tillegg er planløsningen i underetasjen omgjort. Tidligere kott, boder og bad er fjernet. Kjøkken er fluttet ned i underetasjen og det er etablert et nytt bad i kjeller.

Denne endringen er ikke bruksendret.

Takstingeniøren tar ikke stilling til bygningens lovlighetsstatus. Eventuelle avklaringer må innhentes fra Plan- og bygningsetaten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jon Ugland	Takstingeniør
	Simon Skjeldal Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	572	22	0	53 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bankveien 5 D			

Hjemmelshaver
Andresen Simon Skjeldal, Nadderudskogen Huseierlag A/l

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket til på en liten høyde i rolig vei. Det er god utsikt fra boligens 2 etasje, og den sørvendte beliggenheten gir boligen og hagen meget gode solforhold hele dagen.
Kort vei til skoler, barnehager og parker. Nærbutikk i gåavstand fra boligen. Det er også gangavstand til flere fotballbaner og Nadderud svømmehall.
Nadderudjordet bussholdeplass ligger ca. 150 meter unna. Gangavstand til Rema.
Likeledes er det en kort kjøretur eller busstur til Bekkestua sentrum med alt av service tilbud man trenger. Her finnes hyggelige cafeer, restauranter, klesbutikker, legesenter, vinmonopol, apotek m.m.

Nærområdet tilbyr et bredt utvalg av fritidsaktiviteter for store og små. Det er golf på Grini og Ballerud. Tennisklubb på Eiksmarka med baner på Nadderud, dansestudio på Østerås, fotball, bandy og en rekke andre idrettslag og foreninger. Nadderudhallen med flotte svømmefasiliteter. Det er kort vei til Bærumsmarka med turstier og fredelig natur, samt Fossum og Haga hvor det lysløype og preparerte langrennsspor.

Det er ca. 10 minutters gange til Hosle skole. Det er ca. 10 minutters gange Bekkestua ungdomsskole og Eikeli videregående skole.
Det er også ca. 10 minutters gange til Oslo International School og NTG.
Det er flere barnehager i nabolaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet hageflekk med makterrasse, plen og hekk mot naboene.

Ekstern sportsbod

Egen ekstern sportsbod på ca 5 kvm.
Denne er kun utvendig målt på skjønn og arealet kan være feil.

Parkering

Vanlig gateparkering

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Antatt fullverdiforsikret gjennom huseierlaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2026	Eier gav informasjon og opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
2. okt. 2026

Oppdragsnummer
56-0273/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bankveien 5D, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Simon Andresen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juni 2021

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad pusset opp av tidligere eier i 2015.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det ble lagt ny drenering ved inngangspartiet i 2017.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simon Skjeldal Andresen	9578-5998-4-869960	2026-10-02 10:03:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Oppdaget noe sølvkre da jeg tok over. Ikke sett på lang tid.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Dårlig trekk i peisen da jeg tok over. Fikk murer til å utbedre, og nå fungerer det fint.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0273/26

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Simon Skjeldal Andresen	**2026-10-02**

Identifikasjon

Simon Skjeldal Andresen

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

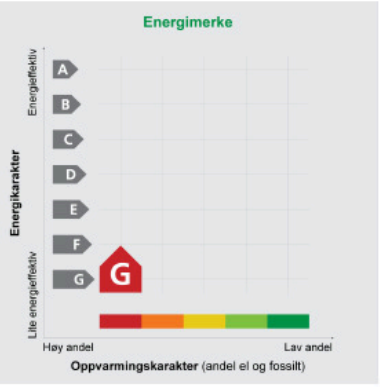
- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Bankveien 5D
Postnr	1362
Sted	Hosle
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	572
Seksjonsnr.	
Festenr.	22
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1249996
Dato	16.04.2021



Innmeldt av	Ida Lund

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: 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 %.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bankveien 5D	Gnr: 19
Postnr/Sted: 1362 Hosle	Bnr: 572
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr: 22
Dato: 16.04.2021 11:38:55	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1249996	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Ida Lund	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

NORDVIK

nordvikbolig.no

Akershus Økonomi AS

Løkketangen 20A
1337 Sandvika

Vår ref: 56-0273/26
Bekkestua, 09.09.2026

Megleropplysninger på Bankveien 5D - gnr. 19, bnr. 572, fnr. 22 i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Simon Andresen	Bankveien 5 D, 1362 Hosle	17.04.1985

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Øivind Ekvik	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
~~Sameiets~~ Huseier lagets eiendommer:	Gnr. Gnr. 19	Bnr. 572	Snr.	Kommune Bærum
~~Sameiets~~ Huseier lagets org.nr:	979 238 487	Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester:	Stiftelsen karibu	Festekontrakten utløper:	—	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ikke kjent		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☒ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige Pol.nr. 85145077			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	kr. 3.750,-	Kontonummer for betaling: 6219.05.57396
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Akershus Økonomi AS

Bærum, 15/9-26
Sted, dato

Akershus Økonomi AS
Pb. 494, 1302 Sandvika

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post baerum@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Marthe Hansen
Eiendomsmeglerfullmektig / Backoffice
+47 902 71 910 / m.hansen@nordvikbolig.no

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ref. vedtekter husordensregler

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Forretningsfører

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1.370.788	Seksjonens andel formue? Kr 12.491,- pr. 1/1-26

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.090,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. i hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer:	kom.avg, Festeavg, Forsikring, kabel TV/bredbånd, Vedlikehold	
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

NORDVIK

Nordvik Bærum
Org.nr: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 Bekkestua

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

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

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

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

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

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

Flertallet må utgjøres av minst ¼ av medlemmene.

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG

(SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING 24.04.2025)

§ 1.

Foreningens navn er Nadderudskogen Huseierlag.

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

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

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

§ 2.
Huseierlagets oppgave er å:

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

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

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

Følgende saker skal behandles:
Styrets årsberetning.
Regnskap.



Husordensregler for A/L Nadderudskogen Huseierlag.

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til lagets vedtekter.

(Vedtatt på årsmøtet 19.april 1989.)

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

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

Ordensregler som regulerer bruk av fellesgoder, vedtas av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

7. Tomtefeste

i. Ny festeavtale ble fremforhandlet i 2024, Denne avtalen gjelder i overskuelig framtid, og medfører forutsigbarhet og sikkerhet for beboerne i Nadderudskogen Huseierlag.

Prisen reguleres hvert 5. år i hht KPI.

8. Innkomne saker

i. Enkelte rekker har plassert sine søppelkasser rett utenfor garasjen i Bankveien.

Dette medfører flere problemer:

Brann- og forsikringsrisiko

Brennbart avfall skal etter vanlige sikkerhetsanbefalinger stå minst 5 meter fra bygninger. I dag står søppelkassene ofte helt inntil ytterveggen på garasjehuset, jeg har selv et tosifret antall ganger dratt dem vekk fra veggen. Men selv i beste fall står de bare en til halvannen meter fra veggen.

Dette kan innebære økt risiko for brannspredning til garasjen.

Garasjehuset inneholder et stort antall biler, hvorav mange er elbiler. En brann i søppelbeholdere tett inntil bygget kan derfor få svært store konsekvenser både for selve bygningen og for bilene som står parkert der.

Økonomisk risiko for garasjeeiere

Vi som har kjøpt parkeringsplass i garasjehuset kan bli påført betydelig økonomisk risiko dersom det oppstår brann ettersom det kommer tydelig frem av forsikringsvilkårene at brennbart materiale ikke skal plasseres nærmere enn fem meter fra yttervegg. For oss som har kjøpt parkeringsplass i dette bygget utgjør dette derfor en stor økonomisk risiko og skjev risikofordeling ved at noen husrekker gjennom sin plassering av søppelbeholdere påfører oss andre en økonomisk risiko de selv ikke nødvendigvis bærer konsekvensene av dersom de ikke har garasjeplass i dette huset.

Estetikk og forsøpling

Søppelkassene står ofte overfylte, og avfall blåser jevnlig utover området rundt garasjehuset. Dette gir et lite pent inntrykk av området og bidrar til forsøpling.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i

A/L Nadderudskogen Huseierlag

Torsdag 23. april 2026, **kl.19.00**. Merk tiden!

Møtet avholdes på Bekkestua ungdomsskole.

Garasjelagets årsmøte avholdes samme sted **rett før** huseierlagets generalforsamling kl. **18.00**.

Dagsorden

1. Valg av møteleder

i. Styrets innstilling: Øyvind Ekvik

2. Godkjenning av innkalling

i. Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes.

3. Valg av to personer til å undertegne protokollen

i. To personer velges i møtet

4. Styrets årsberetning

i. Årsberetningen er vedlagt

ii. **Styrets innstilling**: Årsberetningen godkjennes

5. Regnskap for 2025 med revisors beretning

i. Regnskapet er vedlagt.

ii. **Styrets innstilling:** Regnskapet godkjen[redacted]

6. Budsjett for 2026

i. Budsjettet er vedlagt. Styret foreslår å øk[redacted]tgiftene med 10% fra 1. juli 2026 for å hensynta prisstigning og forvent[redacted]nader fremover. Fellesutgiftene var ikke endret i 2025.

ii. **Styrets innstilling:** Budsjettet for 2026 g[redacted]es.

10. Valg av styremedlemmer, vararepresentanter og valgkomité

i. Valgkomiteen foreslår følgende kandidater til nytt styre i Nadderudskogen Huseierlag:

- Øyvind Ekvik, Bankveien 2C – gjenvelges for 1 år
- Kirsti Frelsøy, Kapellanveien 13 – velges for 1 år
- Audun Olsen, Bankveien 12A– velges for 2 år
- Kirsten Viga Skretting, Bankveien 15D – velges for 2 år
- Ulrich Werner, Øygardveien 113M – ikke på valg
- Heidi Kristensen Holte, Øygardveien 113K – ikke på valg

ii. Valgkomiteen foreslår følgende personer til varamedlemmer. Det skal velges to personer for 1 år.

- Tatiana Nunez, Bankveien 9A – gjenvelges for 1 år
- Åsmund Bakka, Kapellanveien 5 – velges for 1 år

iii. Valgkomite for 2026/2027

- Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A
- Inger Karine Svendsen Bailey, Wilh.Wilhelmsensvei 15 C

iv. **Styrets innstilling:** Foreslåtte kandidater godkjennes i møtet

Problemstilling

Hvordan skal boligeierlaget sikre at lagring av søppel ved garasjehusene ikke skaper brannrisiko, forsøpling eller økonomisk risiko for eiere av parkeringsplasser?

Jeg er kjent med at problemet har blitt adressert flere ganger tidligere uten at det er blitt iverksatt tiltak eller etablert klare retningslinjer. Jeg ønsker derfor at dette nå tas opp formelt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret sørge for at:

- Søppelbeholdere ikke lagres langs ytterveggene til garasjene.
- Det etableres en tydelig regel om minimumsavstand til bygg for oppbevaring av avfallsbeholdere i tråd med gjeldende brann- og forsikringskrav.
- Styret følger opp at eksisterende beholdere flyttes til godkjent plassering innen en fastsatt frist.

Formålet med saken er å redusere brannrisiko, beskytte verdiene i garasjene og sikre et ryddig og trygt bomiljø.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes av styret; styret forventer at dette utføres innen 15. juni.

9. Endring av antall styremedlemmer i huseierlaget

Styret i Nadderudskogen Huseierlag AL består i dag av 5 faste representanter og 2 varaer. Dersom Garasjelaget på sin generalforsamling fatter et vedtak om å legge ned sitt eget styre, foreslår styret i Nadderudskogen huseierlag å utvide sitt antall på styremedlemmer til 6 faste representanter hvorav en i styret vil få en definert rolle i å følge opp saker som er knyttet til garasjene. Dette som en prøveordning for ett år.

Styrets innstilling: En utvidelse av fem til seks faste møterepresentanter til styret i huseierlaget vedtas.

Pipehatter, stoppekraner og reparasjoner.

Pipehatter som er vurdert helt nødvendig å skifte, blir skiftet løpende. Deretter skiftes de som «bør» ut fra det økonomien tillater. Det samme gjelder hovedstoppekraner.

Ny TV/bredbånd avtale med Telenor eller annen leverandør

Styret har innhentet tilbud fra Telenor og Altibox om fornying av kabelnettet fra koax til fiber samt ny TV/bredbånd avtale. Det blir sendt ut informasjon om dette i en separat epost.

Garasjer

Huseierlaget eier to garasjeplasser. Begge er til salgs. Begge plassene er foreløpig utleid.

Forsikring

Huseierlaget har fellesforsikring i Gjensidige. Ikke alle skader dekkes av Huseierlaget. Faste installasjoner innendørs kan kun i enkelte tilfeller dekkes av forsikringen, mens egenandelen må dekkes av huseier.

Det kan være fratrekk i forsikringsbeløpet ut fra alder på det det søkes forsikringsdekning for.

Se § 11 i Huseierlagets vedtekter

Avtaler

Huseierlaget har følgende løpende avtaler:

Maling

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

Rotter

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

Punkt 4.

Styrets årsberetning 2025 - A/L Nadderudskogen Huseierlag

Gjeldende fra generalforsamling for 2025 til generalforsamling 2026

Styrets sammensetning fra generalforsamlingen i 2025 til generalforsamlingen i 2026

Øyvind Ekvik. Bankveien 2 C

Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A

Heidi Kristensen Holte, Øygardveien 113 K

Uli Werner, Øygardveien 113 M

Inger Karine Svendsen Bailey, Wilh.Wilhelmsensvei 15 C

Styrets medlemmer velges første gang for to år, deretter kan de gjenvelges for ett år om gangen.

Varamedlemmer

Kirsten Viga Skretting, Bankveien 15 A

Tatiana Nunez, Bankveien 9 A

Begge varamedlemmene er på valg.

Valgkomite

Ragnhild Eek, Bankveien 10 D

Thorbjørn Severinsen, Bankveien 10 C

Styremøter

Det har vært avholdt 10 styremøter, 2 dugnader og en befaring siden forrige generalforsamling.

Dugnader

Gjennomføring av dugnader skjedde 10. mai, og 11. oktober 2025. Det ble plassert 5 containere for hageavfall til begge dugnadene.

Pølser og saft ble servert på begge dugnadsdagene.

Hosle, 8. april 2026

Øyvind Ekvik
(Sign)

Heidi Ellen Kristensen Holte
(sign)

Benedicte Søby
(sign)

Inger Karine Svendsen Bailey
(Sign)

Ulrich Werner
(Sign)

Jan Isnæs, forretningsfører
(Sign)

Økonomi

Huseierlagets inntekter

Fellesutgiftene utgjorde kr. 5.388.831-.

Huseierlaget har finansiert 2 garasjer som ikke er solgt og midlertidig leid ut. Garasjene er oppført som eiendel i Huseierlagets balanse. Huseierlagets leieinntekter i 2025 på garasjene utgjorde kr. 40.800.-. Garasjene selges når interesserte melder seg. Pr. i dag er dette de to siste garasjene som ikke er solgt.

Utgifter

Vedlikeholdskostnader beløp seg til kr. 427.363.- i 2025 mot budsjett kr. 600.000.-.

Det største tiltaket i 2025 var beslagsarbeid med piper og luftehatter med kr. 103.125.-.

De øvrige kostnadene gjelder i hovedsak malingsutgifter, container leie ved dugnadene,

Rentokil til skadedyrbekjempelse og annet løpende vedlikehold..

Honorar til revisor var kr. 17.813.-.

Huseierlaget har et driftsoverskudd på kr. 84.895.- i 2025 mot et driftsunderskudd i 2024 på kr. 750.069.-. Driftsunderskuddet i 2024 skyldtes i hovedsak høye vedlikeholdskostnader.

Honorar til styret

Styrets leder fikk i 2025 kr. 25 000 i honorar.

Øvrige styremedlemmer fikk hver kr. 15.000.-.

Arbeidsmiljø og likestilling

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

NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL

Balanse

EIENDELER	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
2. stk. garasjer i Garasjeanlegget	4	850 000	850 000
Sum anleggsmidler		**850 000**	**850 000**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte utgifter		597 258	512 147
Utestående fellesutgifter		116 805	168 457
Bankinnskudd		1 365 903	1 112 177
DnB Rentefond		5 426	4 885
Sum Omløpsmidler		**2 085 392**	**1 797 666**
Sum Eiendeler		**2 935 392**	**2 647 666**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	**3**	**5 700**	**5 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 524 950	1 446 816
Egenkapital garasjeanlegg	3	112 963	0
Reservefond	3	450 000	450 000
Sum Opptjent egenkapital		**2 087 913**	**1 896 816**
Sum egenkapital		**2 093 613**	**1 902 516**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 464	241 628
Forskuddsbetalte fellesutgifter		9 897	8 150
Påløpt styrehonorar		42 800	42 800
Forskuddsbetalt andel garasjer	2	585 467	432 420
Annen kortsiktig gjeld		20 152	20 152
Sum kortsiktig gjeld		**841 779**	**745 150**
Sum gjeld og egenkapital		**2 935 392**	**2 647 666**

Hosle, 8. april 2026

Øyvind Ekvik
(Sign)

Heidi Ellen Kristensen Holte
(sign)

Benedicte Soby
(sign)

Inger Karine Svendsen Bailey
(Sign)

Ulrich Werner
(Sign)

Jan Isnæs, forretningsfører
(Sign)

PKT. 5 OG 6

NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG AL

Resultatregnskap

	2024 Regnskap	2025 Budsjett	Note	2025 Regnskap	2026 Budsjett
DRIFTSINNTEKTER					
Leieinntekter garasjer	3 400	0		40 800	40 800
Fellesutgifter	4 849 306	5 388 840		5 388 831	5 658 282
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 852 706**	**5 388 840**		**5 429 631**	**5 699 082**
DRIFTSUTGIFTER					
Festeavgift	1 026 000	1 026 000		1 083 000	1 083 000
Kommunale avgifter	1 662 175	1 917 660		1 876 257	1 917 660
Revisjon, takster, hon. advokat	129 312	100 000	1	17 813	50 000
Forretningsfører	93 750	93 750		93 750	96 563
Forsikringer	620 736	610 000		644 819	660 000
Honorar styret	74 165	96 985	1	96 985	114 100
Andre kostnader	75 103	75 000		60 916	75 000
Kabelnett	948 080	956 972		1 043 833	1 042 473
Vedlikehold	973 454	600 000		427 363	600 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**5 602 775**	**5 476 367**		**5 344 736**	**5 638 796**
DRIFTSRESULTAT	**-750 069**	**-87 527**		**84 895**	**60 287**
Renteinntekter	404			639	
Bankkostnader	8 602	6 200		7 399	6 200
Resultat garasjeanlegget	0	0	2	112 963	0
SUM FINANSPOSTER	**-8 198**	**-6 200**		**106 202**	**-6 200**
ÅRSRESULTAT	**-758 267**	**-93 727**		**191 097**	**54 087**
DISPONERINGER					
Dekket av egenkapitalen	0	0		0	0
Overført annen egenkapital	-758 267	-93 727	3	191 097	54 087
SUM DISPONERT	**-758 267**	**-93 727**		**191 097**	**54 087**

MOORE

Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo

T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA

www.moore-norway.no

Til generalforsamlingen i

Nadderudskogen Huseierlag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nadderudskogen Huseierlag AL, som viser et overskudd på kr 191 097. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Signert av SIGNICAT 09.04.2026

NOTE 1 - GODTGJØRELSE

Huseierlaget har ingen ansatte. Godtgjørelsen til styret utgjør kr. 85.000.- og arbeidsgiveravgift av styregodtgjørelsen kr. 11.985.-.

Huseierlaget som ikke er mva.-registrert har kostnadsført kr. 17.813.- i revisjon frem til årslutt. Huseierlaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 2 - GARASJELAGET

Nadderudskogen Garasjelag drifter garasjeanleggene på området. Garasjelaget er organisert som en avdeling under Huseierlaget. Det føres eget avdelingsregnskap for garasjelaget og opptjent egenkapital holdes separat fra Huseierlagets øvrige egenkapital. Driftsinntekter og kostnader i garasjelaget er medtatt i resultatregnskapet til Huseierlaget under Finansposter, og utgjør for 2025:

Driftsinntekter	545 147
Driftskostnader	432 184
Driftsresultat	112 963

Godtgjørelsen til styret i Garasjelaget utgjør kr. 12.000.- og arbeidsgiveravgift av styregodtgjørelsen kr. 1.692.

Garasjeanlegget ble tatt i bruk i 2024, der 2025 var første hele bruksår. Differansen mellom investeringskostnader for anlegget, og innbetalt fra garasjeeier ved årsslutt er medtatt regnskapet som annen kortsiktig gjeld;

Påløpte investeringskostnader	34 299 533
Innbetalt fra garasjeeiere, inkl Huseierlaget	-34 885 000
Netto forskuddsbetalt	**-585 467**

NOTE 3 - EGENKAPITAL

	Andels-Kapital	Annen Egenkapital	Egenkapital garasjelag	Reservefond	Total
IB 01.01.2025	5 700	1 446 816		450 000	**1 902 516**
Disponering av årets resultat		78 134	112 963		**191 097**
UB 31.12.2025	**5 700**	**1 524 950**	**112 963**	**450 000**	**2 093 613**

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

NOTE 4 - ANLEGGSMIDLER

Huseierlaget har to stk garasjer i garasjeanlegget. Begge har vært fullt utleid hele 2025.

	Garasjer
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	850 000
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.25	850 000
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.25	-
Balanseført verdi pr. 31.12.25	850 000
Årets av- og nedskrivninger	0

Elektronisk signatur

Signert av

GUDEVOLD, JAN OTTAR

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

09.04.2026 07:37:28

Signaturmetode

Buypass (NO)

MOORE

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av organisasjonens 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 organisasjonens 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 organisasjonens 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, 9. april 2026
MOORE AS

Jan Gudevold
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.04.2026

Styrets leder orienterte om behovet for plasseringen. Styret har rettet en henvendelse til Gjensidige forsikring hvor garasjene er forsikret og spurt hvordan beholderne kan stå plassert slik at de er i overenstemmelse med gjeldende brann- og forsikringskrav. .

Vedtak
Styret gis fullmakt til å finne en plassering for avfallsbeholderne som både Bærum Kommune og Gjensidige Forsikring kan akseptere.

9. Endring av antall styremedlemmer i huseierlaget
Styret redegjorde for saken og informerte om vedtak i garasjelagets årsmøte som var avholdt i forkant av huseierlagets årsmøte.

Årsmøte vedtok å endre antall styremedlemmer i huseierlaget som en prøveordning for ett år.

10. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter og valgkomite

a. Valgkomiteen hadde forslag til nytt styre. Følgende ble valgt:

Øyvind Ekvik, Bankveien 2C – Styreleder - gjenvelges for 1 år
Kirsti Frelsøy, Kapellanveien 13 – velges for 1 år
Audun Olsen, Bankveien 12A– velges for 2 år
Kirsten Viga Skretting, Bankveien 15D – velges for 2 år
Ulrich Werner, Øygardveien 113M – ikke på valg
Heidi Kristensen Holte, Øygardveien 113K – ikke på valg

b. Valgkomiteen hadde to forslag til nye varemedlemmer. Følgende ble valgt:

Tatjana Nunes, Bankveien 9A – gjenvelges for 1 år
Åsmund Bakka, Kapellanveien 5 – velges for 1 år

c. Valgkomiteen hadde to forslag til ny valgkomitee for 2026/2027. Følgende ble valgt:
Benedicte Søby, Wilh. Wilhelmsens vei 10 A
Inger Karine Svendsen Bailey, Wilh.Wilhelmsensvei 15 C

11. Valg av revisor og godkjennelse av godtgjørelse til revisor.
Revisorfirmaet Moore AS ble gjenvalgt som revisor. Honorar iht. fremlagt oppgave.

Harald Fossum
(sign)

Morten Gudmundseth
(sign)

REFERAT FRA ÅRSMØTE I A/L NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG
23. APRIL 2026 KL. 19.00 på Bekkestua Ungdomsskole.. Invitasjon til deltagelse var utsendt til beboerne.

Det ble registrert at til sammen 33_ av 114 huseiere var tilstede eller møtte med fullmakt.

1. Valg av møteleder.
Til møteleder ble valgt Øyvind Ekvik

2. Godkjenning av innkalling.
Det fremkom ikke innvendinger til innkallingen og denne ble godkjent.

3. Valg av to personer til å undertegne protokollen

Til å undertegne protokollen ble valgt

- Harald Fossum.
- Morten Gudmundseth

Referent Jan Isnæs

4. Styrets årsberetning
Styrets årsberetning var utsendt sammen med innkallingen og ble gjennomgått av styrets leder Møteleder redegjorde nærmere for enkelte punkter herunder ny TV/bredbåndavtale. Styret besvarte spørsmål fra beboere. Ulrich Werner redegjorde nærmere vedr. tilbud på ny bredbåndavtale fra Telenor. Det nye tilbudet innebærer bedre internett samt TV-tilbud med tilnærmet uendret pris i forhold til i dag.

Styrets beretning ble deretter godkjent.

5. Regnskap for 2025 og revisors beretning
Regnskap for 2025 med revisors beretning ble gjennomgått.
Det ble redegjort nærmere for innarbeidelse av garasjeregnskapet som en avdeling i Huseierlagets regnskap. Garasjelagets tall vises her med egne resultat og balansetall.
Årsregnskapet ble deretter godkjent

6. Budsjett
Budsjettet for 2026 ble gjennomgått. Fellesutgiftene økes med 10 % med virkning fra 1. juli 2026 for å kompensere for prisøkningen på Huseierlagets kostnader.
Budsjettet for huseierlaget ble godkjent.

7. Tomtefestesaken
Festeavgiften er uendret i 2025 etter det ble gjort fornyet avtale med grunneier i 2024.
Festeavgiften reguleres iht. konsumprisindeksen hvert 5 år.
Årsmøte tok orienteringen til etterretning.

8. Innkomne saker.
Enkelte rekker har plassert sine søppelkasser rett utenfor garasjen i Bankveien.

Formålet med saken er å redusere brannrisiko, beskytte verdiene i garasjene og sikre et ryddig og trygt bomiljø.



28/01/99 13:23 AS MALLIN 23100771# → 67149730 NG.721 002

Statsautorisert eiendomsmegler
Kongensgt. 2 II - Oslo
Tlf. 42 73 44 - 42 72 35

FESTEKONTRAKT

mmmmmmmmmm

Firma Selvaaghus A S som fremfester og Nadderudskogen Boliglag som fester, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Selvaaghus A/S fremfester til Nadderudskogen Boliglag eiendommen gnr. 19, bnr. 572 i Bærum. Eiendommen utgjør ca. 40 mål.

2. Festetiden er 50 år.

3. Festeavgiften er kr. 1.250,- pr. mål pr. år, og skal betales forskuddsvis hver 1/1.

4. Festeavgiften skal justeres opp eller ned hvert 5. år proporsjonalt med den norske engrosprisindex hvis denne på justeringstidspunktet avviker mere enn 10 pts. fra hva den var ved kontraktens underskrift.

5. Festeren er kjent med følgende klausuler som påhviler eiendommen:
   a) Arealet kan bare benyttes til boligbebyggelse, og det skal ikke være anledning til å drive handelsvirksomhet på eiendommen, og heller ikke noen bedrift som kan forstyrre naboer ved støy, stank luft eller lignende.
   b) De tidligere eiere av eiendommen skal i fremtiden kunne benytte de veianlegg, vann- og kloakkledninger som måtte bli lagt på eiendommen, til utnyttelse av de tidligere eieres gjenværende eiendom, uten at festeren skal kunne forlange noen andel eller refusjon for dette.

6. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med nærværende kontrakt.

7. Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene, samt ett til tinglysing.

Oslo, den 2. juli 1958

SELVAAGHUS A/S

Fremfester

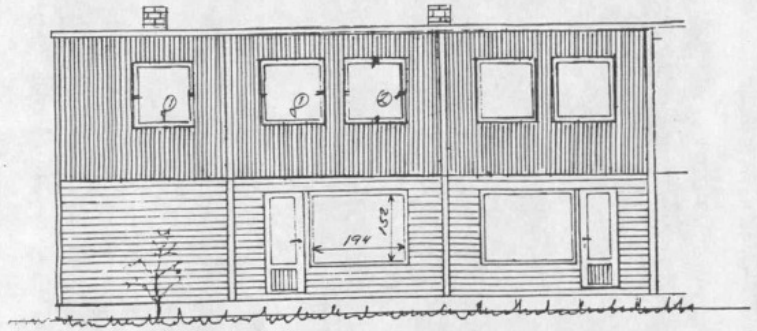
NADDERUDSKOGEN BOLIGLAG

Fester

Vedtas av oss med forskuddsvis byeselavgift fra 1/1-1960. Oslo 28/1

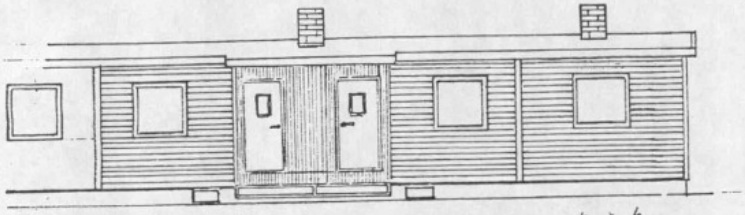
A/L NADDERUDSKOGEN BOLIGLAG

2811070009BK0248253



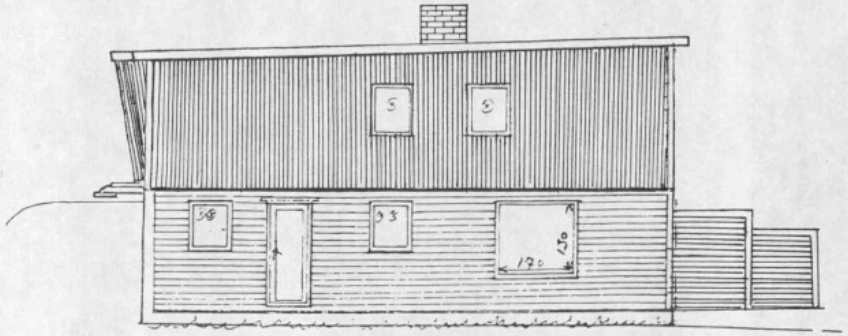
Stuefasade.

① 128.8 × 128.8 hegsel på siden } Isolerglass
② —"— —"— oppe og nede } f. ovn. Dammen Isolerglass



Inngangsfasade

⑧ 88.8 × 108.8 Isolerglass
⑨⑩ — " — " — Vanl. glass.

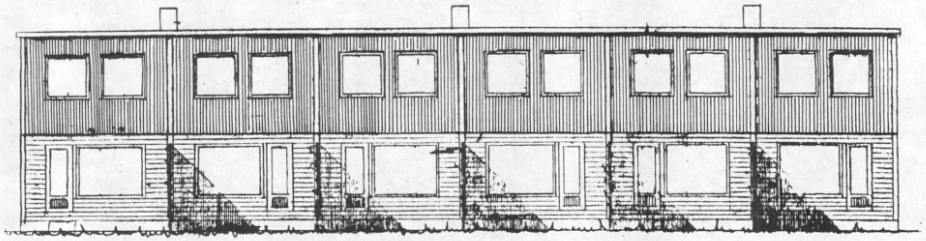


Gavl.

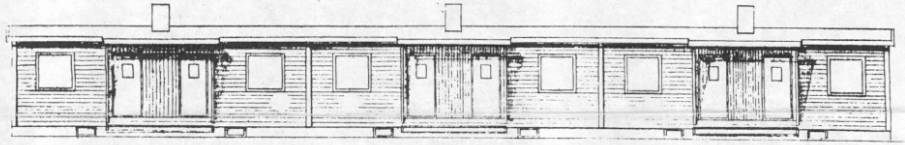
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 587 - 84
Bilag nr. 8 In duplo
Mottatt 28 MAI 1984

PANELING FRONT – HAVESIDE OG GAVLSIDER UTSK. AV VINDUER/H.DØR	Målestokk 1:100	Tegn. 23/5-84 LEG Trac. Kfr.
Bankveien 5F Bekkestua.	Erstatning for:	

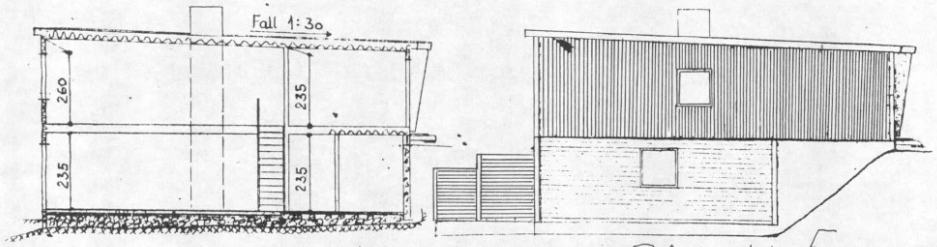
2811070009BK0245963



Stuefasade



Inngangsfasade



Gavl

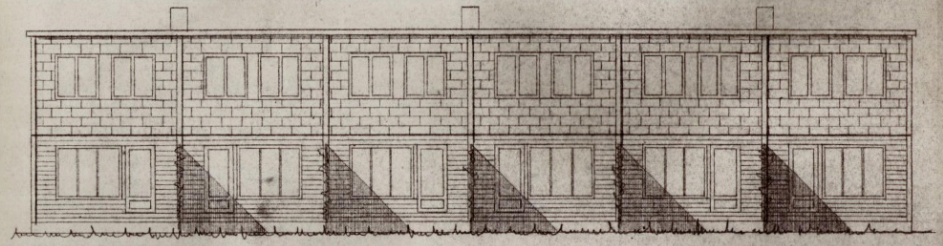
Snitt

PANELING FRONT - HAVESIDE, GAVLSIDER, UTSK. AV VINDUER/HAVEDØR

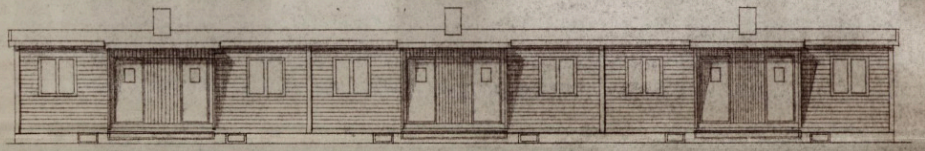
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 587 - 84
Bilag nr. 6 In duplo
Mottatt 28 MAI 1984

BANKVN. 5 A-F.

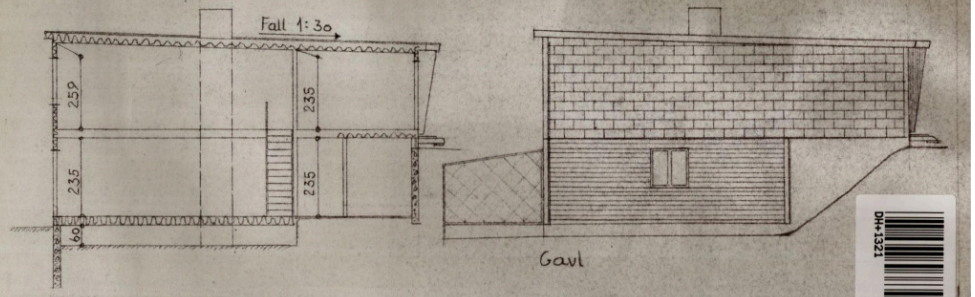
Gnr 19.8.nr 572, Nadderudskogen
Selvaag hus - type 639
Fasader, snitt M. 1:100
SELVAAG - BYGG
23/5-84 LEG



Stuefasade



Inngangsfasade



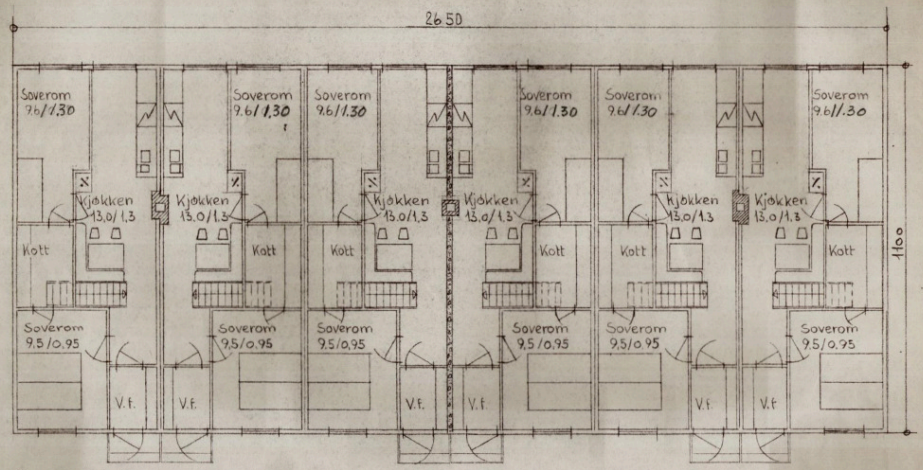
Snitt

Gavl

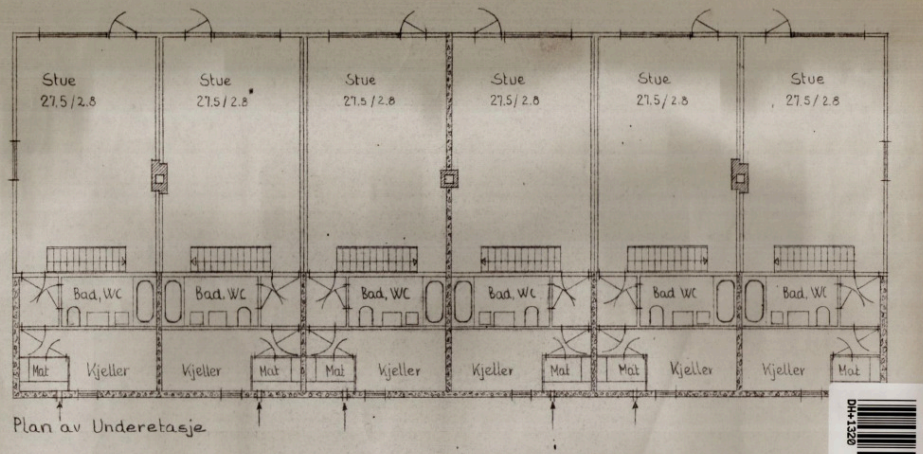
Gnr. 19, B.nr 572, Nadderudsl
Selvaaghus - type 641
Fasader, snitt M: 1:10
SELVAAG - BYGG
Tegnet 20/12-58 JK.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 187-58
Bilag nr. 10 in duplo
Mottatt 31.DEC

DH+1321



Plan av 1.etasje

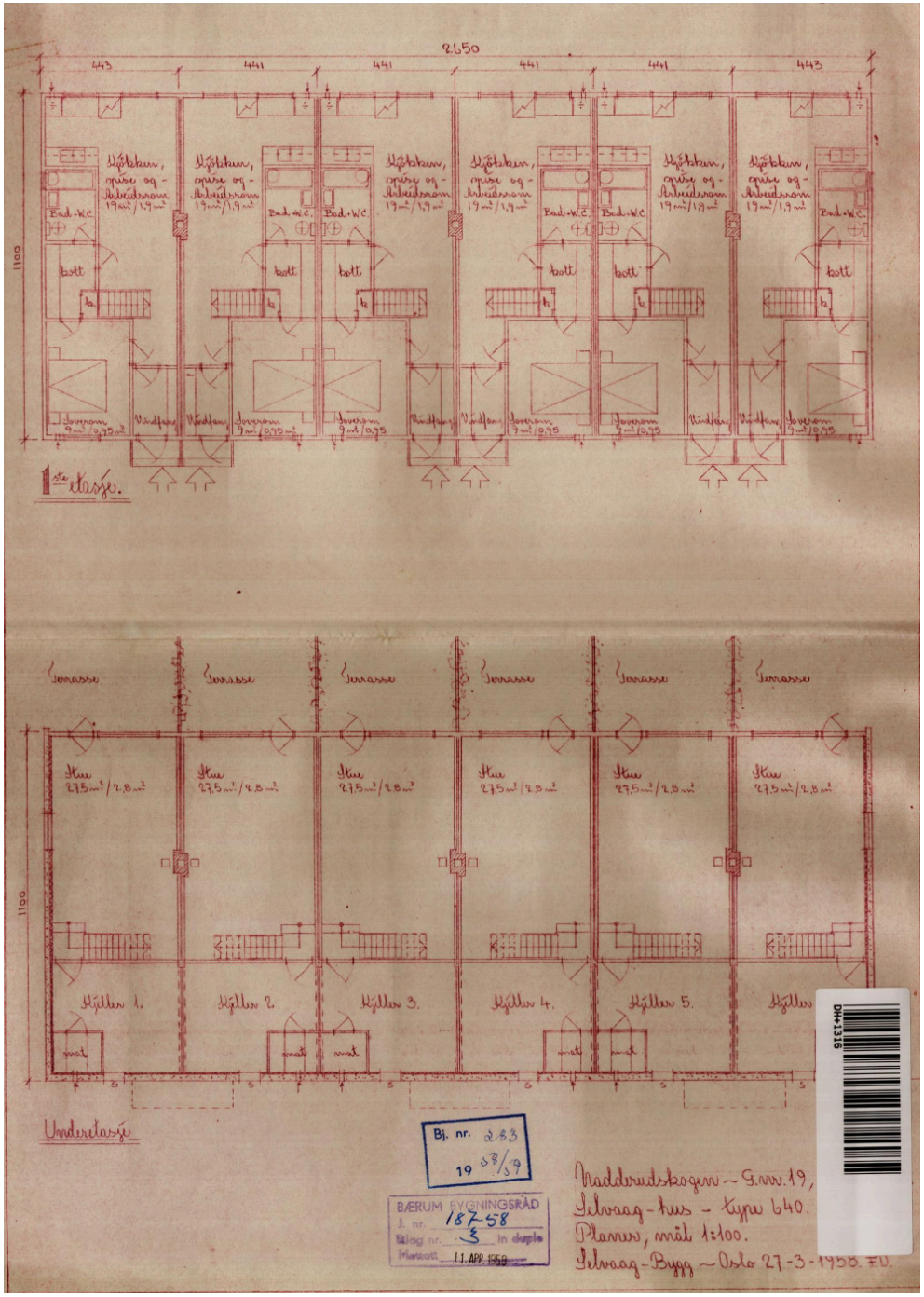


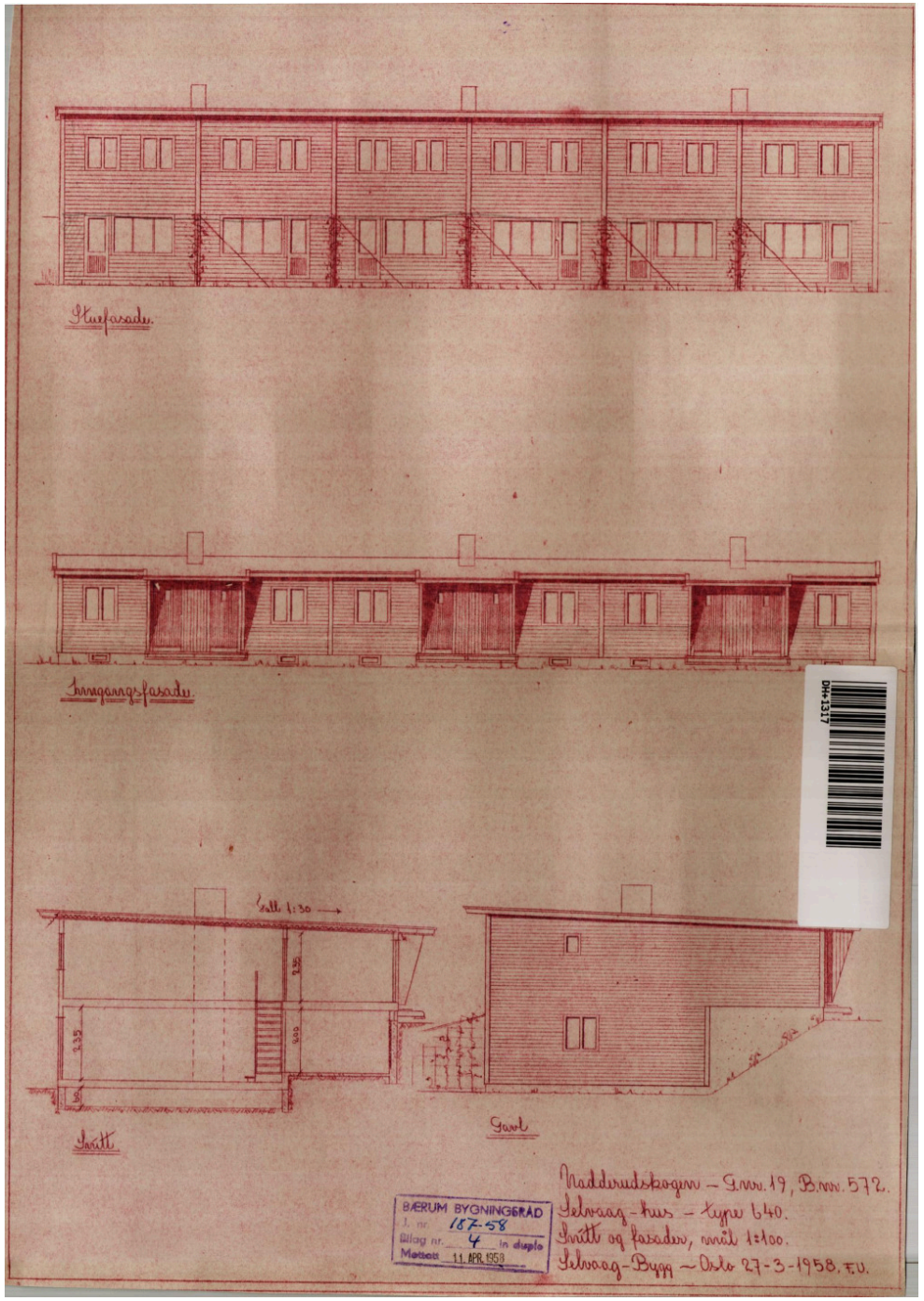
Plan av Underetasje

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 187-58
Bilag nr. 9 in duplo
Mottatt 31.DEC

Gnr. 19, B.nr 572 Nadderud
Selvaaghus - type 641
Planer, mål 1:100
SELVAAG - BYGG
Tegnet 20/12-58 JK.

DH+1320


1ste etasje.
Underetasje
Bj. nr. 283
1958/59
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 187-58
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 11. APR. 1959
Nadderudskogen – G.nr. 19,
Selvaag-hus – type 640.
Planer, målt 1:100.
Selvaag-Bygg – Oslo 27-3-1958. F.U.


Hovedfasade.
Inngangsfasade.
Snitt
Gavl
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 187-58
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt 11. APR. 1959
Nadderudskogen – G.nr. 19, B.nr. 572.
Selvaag-hus – type 640.
Snitt og fasader, målt 1:100.
Selvaag-Bygg – Oslo 27-3-1958. F.U.

Utskriftsdato: 10.09.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	22	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 5D, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

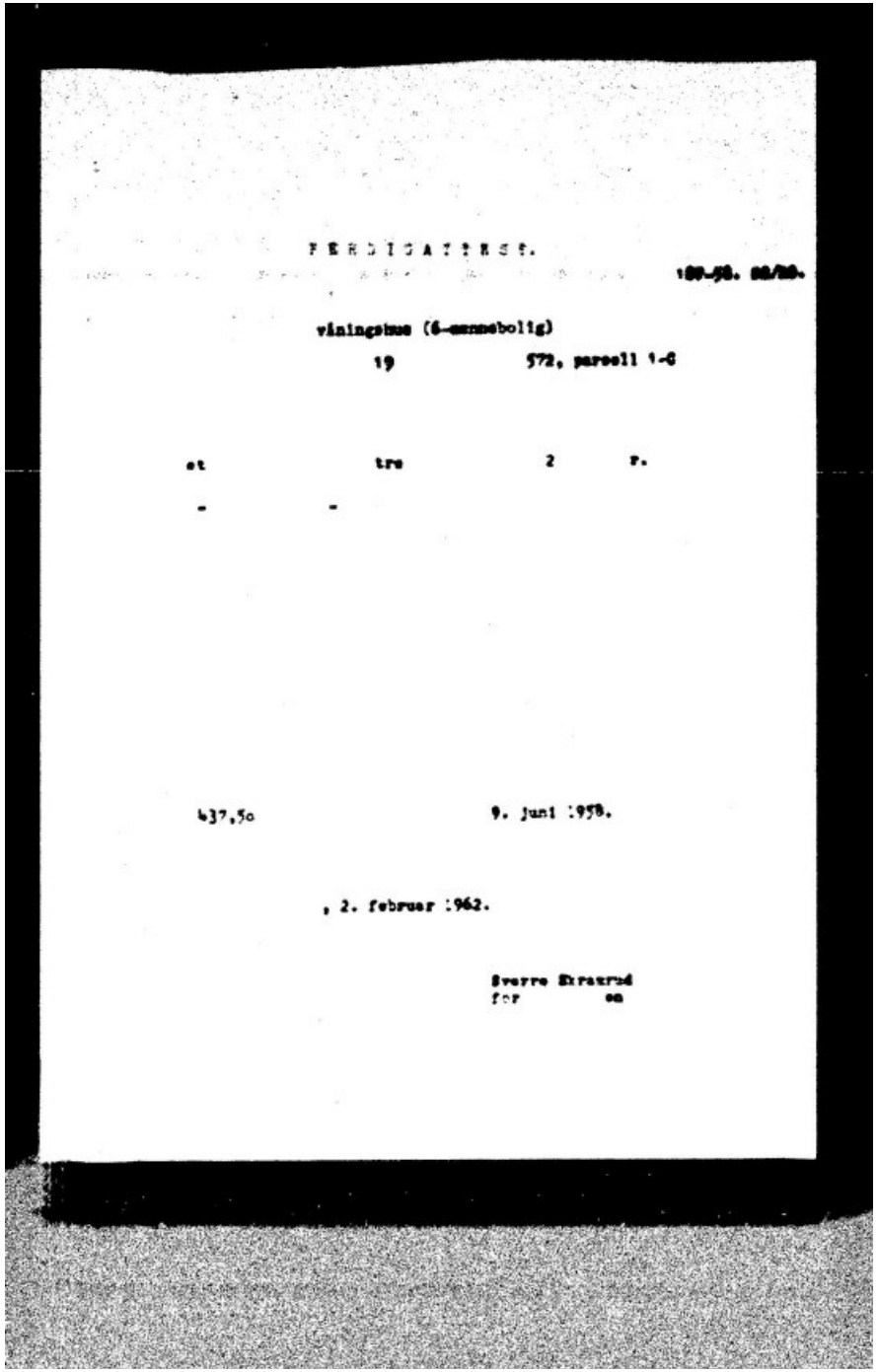
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 53 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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





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

BankID Signing
Ragnhild Eek
2024-05-06

Tillegg til festekontrakten datert 2. juli 1958

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

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

***

Dato: Sted:

_____

Kasper Landmark

For Stiftelsen Karibu

Dato: Sted:

_____

Ragnhild Jensen Eek

For Nadderudskogen huseierlag

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.09.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	22	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 5D, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 19/572/22		
Utskriftsdato	10.09.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 572, Festenr 22	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bankveien 5 D, gatenr 1533 1362 Hosle	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	515 6	Hosle sør 15 Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060301 801	Østerås Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.12.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	53,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskriftsdato: 10.09.2026

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	22	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 5D, 1362 HOSLE								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 572, Festenummer 22 i 3201 BÆRUM kommune

Forretninger:

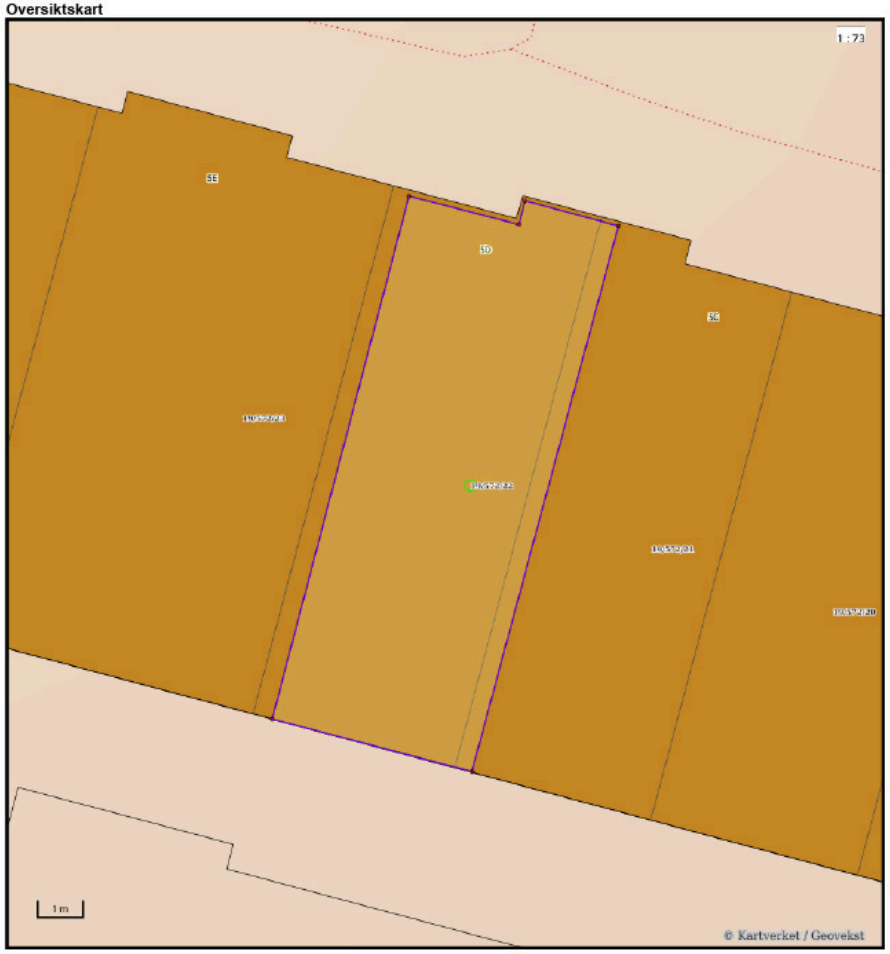
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/19/572/1	0,0
			Mottaker	3201/19/572/2	0,0
			Mottaker	3201/19/572/3	0,0
			Mottaker	3201/19/572/4	0,0
			Mottaker	3201/19/572/5	0,0
			Mottaker	3201/19/572/6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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.09.2026 12:38 – Sist oppdatert 10.09.2026 12:38
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

			Mottaker	3201/19/572/93	0,0
			Mottaker	3201/19/572/94	0,0
			Mottaker	3201/19/572/95	0,0
			Mottaker	3201/19/572/96	0,0
			Mottaker	3201/19/572/97	0,0
			Mottaker	3201/19/572/98	0,0
			Mottaker	3201/19/572/99	0,0
			Mottaker	3201/19/572/100	0,0
			Mottaker	3201/19/572/101	0,0
			Mottaker	3201/19/572/102	0,0
			Mottaker	3201/19/572/103	0,0
			Mottaker	3201/19/572/104	0,0
			Mottaker	3201/19/572/105	0,0
			Mottaker	3201/19/572/106	0,0
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	23.12.1969	Berørt	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2023	Berørt	3201/19/572/22	0,0
			Berørt	3201/19/572/23	0,0
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	23.12.1969	Berørt	3201/19/572	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2023	Berørt	3201/19/572/21	0,0
			Berørt	3201/19/572/22	0,0

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bankveien 5 D	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	01.07.1958
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	90,0	Igangset.till.:	26.01.1959
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.02.1962
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18560852			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			45,0		45,0		48,0		48,0
H01	1		45,0		45,0		48,0		48,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Areal og koordinater

Areal: 53,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

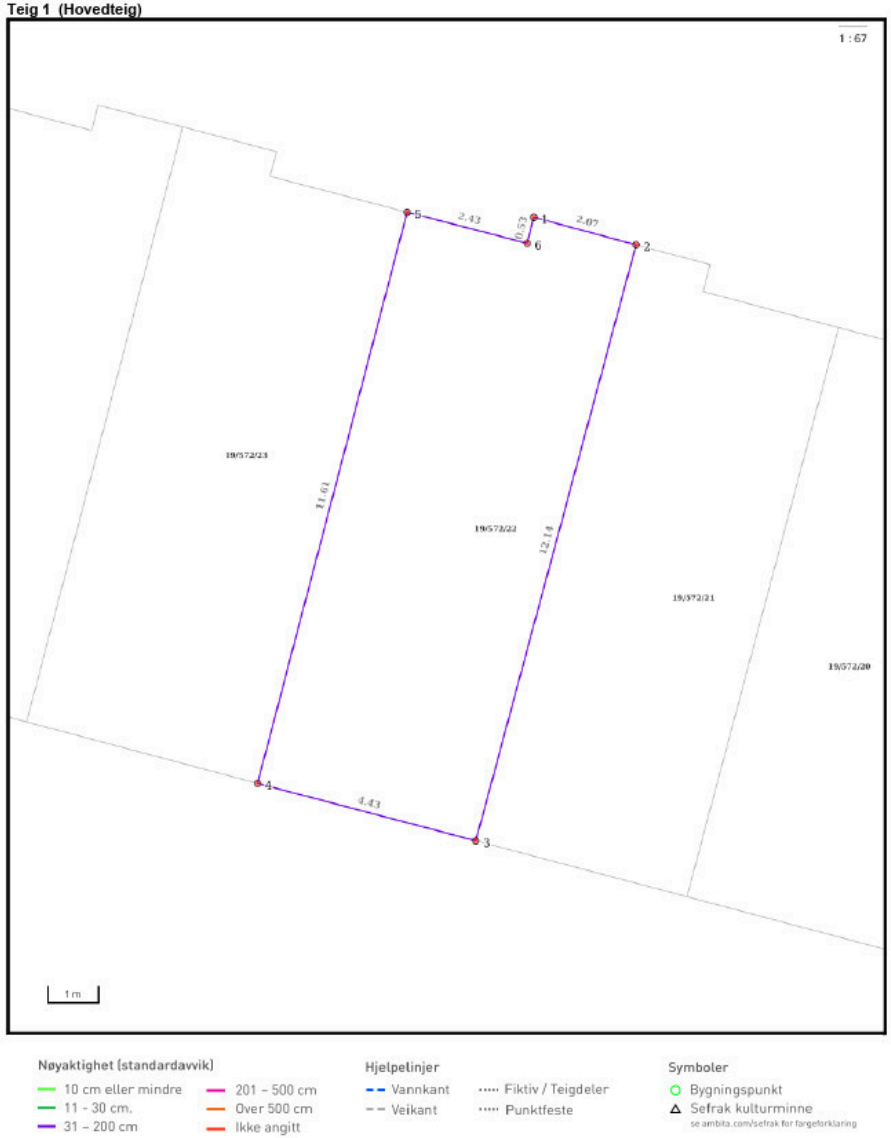
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 563,19	588 913,62	2,07m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 562,84	588 915,66	12,14m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 644 550,88	588 913,59	4,43m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 644 551,62	588 909,22	11,61m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 644 563,07	588 911,13	2,43m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 562,67	588 913,53	0,53m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(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.

Teig 1 (Hovedteig)



Bankveien 5D

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	11 min 0.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	11 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	11 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km

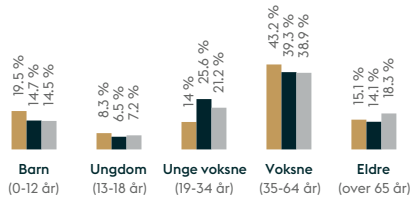
Offentlig transport

Nadderudjordet Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	21 min 1.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	52 min

Barnehager

Nadderudskogen bhg Nadderud (1... 38 barn	7 min 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min 0.8 km
Hosle barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rytterfaret balløkke	4 min
Hosle idrettsanlegg	9 min
Galla Trening	18 min
SATS Bekkestua Stasjon	21 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



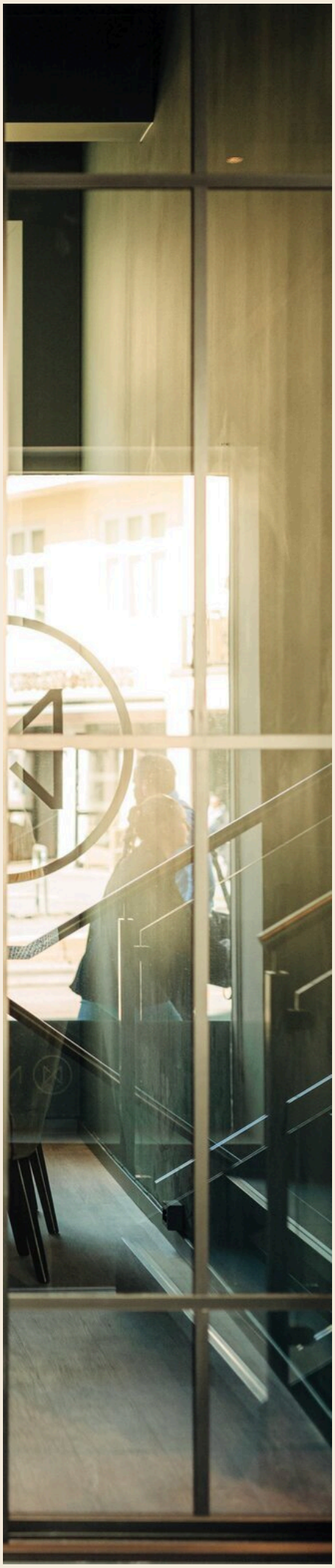
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

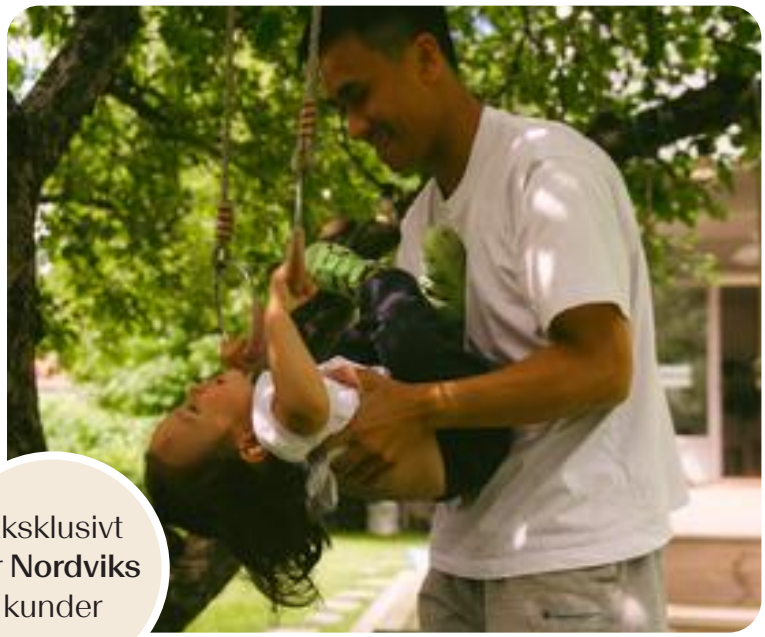


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0273/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bankveien 5D 1362 HOSLE
Matrikkel: Gnr 19, bnr 572, fnr 22, fnr 22 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623