

Elgefaret 57



Velkommen til

Elgefaret 57



Salgsoppgaven produsert 26. april 2025

HOSLE

Lys og romslig 2-roms selveier | Solrik terrasse på 30m² | Rolig, sentralt og attraktivt boligområde | Veldrevet sameie

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	16 843,-
Omkostninger	104 250,-
Totalpris	4 221 093,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 895,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no

Megler 2	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Elgefaret 57 – Presentert av Fridtjof Schmidt og Jan-Petter Solberg Hansen i Nordvik Bærum!

En lys og romslig 2-roms med solrik terrasse på hele 30 m²! Leiligheten har en eldre, men velholdt standard og byr på fantastiske muligheter for å sette ditt eget preg. Her bor du tilbaketrukket med nydelig utsikt, ingen innsyn og sol fra morgen til kveld. Boligen har en romslig og luftig stue med peis, praktisk kjøkken, soverom med garderobeskap, separat bad og WC, samt god lagringsplass. Det er store vindusflater som gir flott lysinnslipp hele dagen.

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område på Hosle i Bærum. Fra boligen har du kort avstand til det meste av servicefasiliteter, flott turområder, buss, t-bane, m.m.

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

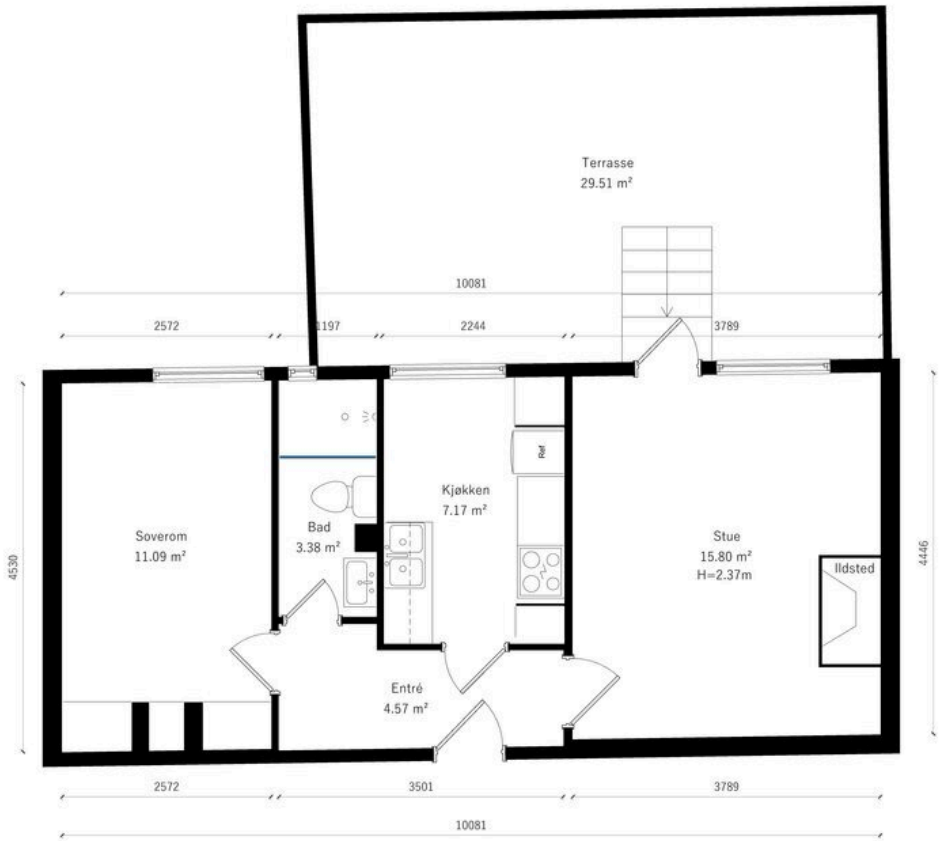
BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 11 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.



Elgefaret 57

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold og standrad

Boligen består av en romslig og lys stue med flott peis, store vindusflater og utgang til en solrik, usjenert terrasse på ca. 30 m^2. Kjøkkenet er separat, med innredning på begge sider, godt med arbeidsplass, plass til spisebord og hvitevarer fra blant annet Electrolux og LG. Boligen har ett soverom med innebygd garderobeskap, originalt tretak og parkettgulv, som skaper en lun og koselig atmosfære. Badet er praktisk utformet med fliser, varmekabler, dusj med skyvedører og servantinnredning med speilskap. Entréen er romslig, med plass til garderobeløsning og skohyller. Her bor du lyst og tilbaketrukket, med gode løsninger og en flott uteplass – perfekt for både hverdag og gjester. Sameiet har for øvrig et flott fellesareal, pent beplantet og med flere hyggelige sittegrupper.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende:

- Entré/gang
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- Soverom
- Bad

I tillegg følger det med to boder i kjeller og én bod på loftet, som gir svært gode lagringsmuligheter. Det er også plass til egen vaskemaskin i felles vaskerom i kjelleren. Sameiet har også sykkelparkering i felles kjellerboden og et praktisk felles tørkerom på loftet.

- Entré -
Velkommen inn i en romslig entré med parkett på gulv og god plass til både garderobeløsning og skohyller.

- Stue -
Stuen er romslig og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det plass til både stor sofagruppe, spisebord og TV-møbler. En flott peis gir ekstra hygge, og det er lyse, malte overflater samt parkett på gulvet. Fra stuen er det utgang til en solrik, usjenert terrasse på ca. 30 m^2 med nydelig utsikt mot grønne omgivelser – perfekt for spisebord, loungemøbler og solstoler.

- Kjøkken -
Kjøkkenet er et separat rom med innredning på begge sider, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Rundt vasken er det en heldekkende metallplate og ettgreps blandebatteri. Fliser mellom overskap og benkeplate gir et stilrent preg, og kokeområdet er flislagt for ekstra beskyttelse. Store vinduer slipper inn rikelig med dagslys, og det er plass til spisebord. Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen består av malte plater.

Hvitevarer:
- Stekeovn fra Electrolux
- Platetopp fra Electrolux
- Kombiskap fra LG
- Avtrekksvifte fra Alto TW

-Soverom -
Leiligheten har ett romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Det er innebygd garderobeskap for praktisk oppbevaring. Gulvet er belagt med parkett og det er tapet på veggen.

- Bad -
Badet fremstår pent med fliser på vegger og 20x20 cm fliser på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er malt, og rommet har naturlig avtrekk. Dusjen er plassert innerst, avgrenset med praktiske skyvedører. Innredningen består av en toppmontert servant på underskap med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning samt toalett. Banemembran er observert bak veggflisene.




























MAISON







Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område på Hosle i Bærum. Fra boligen er det trygg gangavstand til flere barnehager og skoler, slik som Hosle barneskole, Hosletoppen ungdomsskole og Eikeli videregående skole. Videre finner du også Steinerskolen på Grav, NTG og Oslo International School.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole, og tilbyr både fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Her er det noe for enhver smak i kort avstand fra boligen. I en travel hverdag er det en trygghet å vite at barna selv kan sykle eller gå til aktiviteter. Det er i tillegg kun en kort kjøre- eller gåtur til Bekkestua som tilbyr svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. Det er også flere ridesentre og tennisbaner i området. Det er bla. 2 tennisklubber i nærheten, Eiksmarka og Stabekk. Gjønneshallen har bl.a. kunstgressbane og klatrevegg, og ligger også i kort avstand fra boligen. For golfentusiasten er det kort vei til både Haga og Ballerud Golfbane. Frister det mer med sol og sjø er det kort vei til herlige badestrender på Høvik, Fornebu eller Kalvøya. Bading og badstue på Sollistranda på Lysaker. Fra eiendommen er det ellers en kort kjøretur til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. For den turglade ligger Bærumsmarka og Fossum like i nærheten, her kan du utnytte en rekke flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her har du bla, kort avstand til populære Sauejordet som ofte benyttes av skoler og idrettslag. På vinterhalvåret blir et preparert skiløyper og mulighet for turgåing i området. På Jar finner du Ishockeyhall. Du finner også en rekke treningssenter i området, slik som Evo på Grini næringspark, Fresh Fitness på Østerås, SATS/Elixia og EVO på Røa.



Servicetilbud:
Fra boligen har du kort avstand til det meste av servicefasiliteter. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi eller Joker. Det er også kort avstand til Østerås senter, Bekkestua sentrum, Sandvika og CC Vest. På Østerås senter som blir det nærmeste fra boligen, har du 21 butikker og finner alt du måtte trenge, her er det bla. post, apotek og vinmonopol. Tar du turen til Bekkestua finner du dagligvarebutikker som blant annet Meny, Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Videre kan Bekkestua by på flere restauranter, jernvare, bakerier, caféer, vinmonopol. frisør etc. En kort biltur unna kommer du til Sandvika hvor du finner et bredt utvalg av kulturtilbud, teater, kino, kulturhus samt et av landets største kjøpesenter for å nevne noe.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Hosle barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Kort vei også til NTG, Oslo International School og Nadderud og Eikeli videregående. I nærområdet ligger en rekke barnehager, bl.a. Hosle barnehage, Eikelia barnehage og Østerås barnehage m.fl.

Offentlig kommunikasjon:
Kort gangavstand til Østerås T-banestasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger i Bispeveien og "Hosle senter". Herfra går det i tillegg buss til Oslo og Bekkestua, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og T-bane.





Elgefaret 57

Nabolaget Granåsen - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.)	**10 min**
483 elever, 21 klasser	0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	**14 min**
449 elever, 20 klasser	1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl...	**21 min**
196 elever, 10 klasser	1.6 km
Østerås skole (8-10 kl.)	**11 min**
406 elever, 28 klasser	0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	**14 min**
252 elever, 16 klasser	1.2 km
Eikeli videregående skole	**8 min**
458 elever, 18 klasser	0.7 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	**22 min**

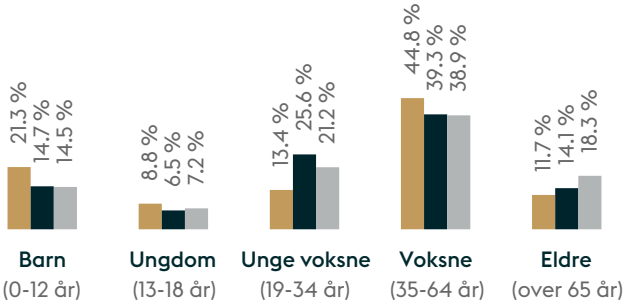
Offentlig transport

Bispeveien	**5 min**
Linje 140, 140E, 140N	0.4 km
Østerås	**11 min**
Linje 2	0.9 km
Sollerud	**10 min**
Linje 13	4.9 km
Stabekk stasjon	**11 min**
Linje L1, L2, R21	5.3 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	13.7 km

Barnehager

Hosle barnehage Avd Hosle (1-5...	**8 min**
71 barn	0.7 km
Lønnås barnehage (1-5 år)	**10 min**
104 barn	0.8 km
Eikelia barnehage (1-5 år)	**10 min**
100 barn	0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ekornåsen balløkke	7 min
Jegeråsen	9 min
Galla Trening	13 min
Fresh Fitness Østerås	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Informasjon

Elgefaret 57

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0180/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20, bnr 680, snr 50 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Camilla Helene Nilsens dødsbo v/ bostyrer advokat Hans Bjørn Ru

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
16 843,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 116 843,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 221 093,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 233 793,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 11 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer to boder i kjelleren, oppmålt til henholdsvis 4,8 og 6,2 m^2, med et samlet areal på 11 m^2. Leiligheten disponerer også en bod på loft, denne er med skråtak og målbart areal er 4 m^2, totalt gulvareal (lagrinsareal er 11 m^2)

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannes valg.

Parkering
Det medfølger ingen garasje- eller parkeringsplass til leiligheten, men sameiet har felles parkeringsplasser utenfor huset, samt at det er gateparkering etter området bestemmelser i Elgefaret.

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

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

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

Utvendig:
Bygningen har saltakskonstruksjon tekket med plater. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Boligen har vinduer med tolags isolerglass fra ulike årstall. Det er en balkongdør med tolags isolerglass. Fra stuen leder fem trappetrinn ned til en vestvendt terrasse i treverk, med rekkverk i tre. Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. Bodene er lokalisert i en felles bodkjeller, med betongdekke og lettvegger av tre mellom de ulike bodene.

Innvendig:
Boligen har 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv. På soverommet er veggene tapetserte, mens gangen/entreen har vegger med trepanel. Kjøkken og stue har slette, malte vegger. I gang/entre og på soverommet er det himling av malt trepanel. Kjøkken og bad har himling med malte plater, mens stuen har slett, malt himling. Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Etasjeskillerne er av betong. Boligen har en peisovn som er tilkoblet den sentrale pipen. I felles trappegang er det en tretrapp som leder opp til de ulike etasjene.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten har kobberrør til alle rom. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren. Stoppekranen på kjøkkenet, som leder vann til badet, er funksjonstestet og fungerer som den skal. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på badet og kjøkkenet. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene, samt via lufteventiler plassert over enkelte vinduer. Under kjøkkenbenken er det plassert en 120-liters varmtvannstank fra Norema. Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovn på vegg i kjøkkenet, elektriske varmekabler på badet, samt en peis som gir ekstra varme. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 40 ampere. Boligen har røykvarsler montert over hoveddøren, samt vannslange plassert i skapet under vasken.

Tomteforhold:
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrasse
- Andre utvendige forhold
- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Bad, overflater vegger og himling
- Bad, sluk, membran og tettesjikt
- Bad, sanitærutstyr og innredning
- Bad, ventilasjon
- Kjøkken, overflater og innredning
- Kjøkken, avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn fra Electrolux
- Platetopp fra Electrolux
- Kombiskap fra LG
- Avtrekksvifte fra Alto TW

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

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

Adgang til utleie

Den enkelte eier har full råderett over sin seksjon herunder rett til å selge, pantsette eller leie bort sin seksjon. Uteie skal skriftlig meddeles styret så snart den har funnet sted. Selger/utleier plikter å gjøre kjøper / leietaker kjent med vedtekter og husordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn på vegg på kjøkkenet
- Elektriske varmekabler på badet
- Peis i stuen

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

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 895,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett, styrehonorar, forretningsfører, vedlikehold, m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Kabel-tv kr 594,00,-
- Fellesutgifter kr 2 301,00,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om årlig kostnad for innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 998 451,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 993 805,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkluder i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Elgefaret Sameiet, orgnr. 993345121

Om sameiet

Sameiets navn er Elgefaret Sameie. Sameiet består av 72 seksjoner av eiendommen g.nr.20, b.nr. 680. Med org.nr.: 993345121 i Bærum kommune.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt, kontaktperson er Knut Eggen Thorseth.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann

- Vaktmesterkompaniet leverer brøyting og feiing.

Forretningsfører

OBOS

Styregodkjennelse

Boligseksjoner kan ikke overdras til juridiske personer.
Overdragelse av seksjonen skal meddeles styret og forretningsfører til registrering så snart som mulig

Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 843,- pr. 31.12.2024

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16365358331
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 1 404 775,91
Innfrielsesdato: 01.11.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 4 249,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er periodevis anstrengt.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 48 945,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Årets resultat er i hovedsak i tråd med planlagt aktivitet for 2023 og i samsvar med budsjett. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Sameiet har måttet heve husleien med 15 % både i 2023 og på nytt i 2024 som følge av høy generell prisstigning, ikke minst kommunale avgifter. Styret har av den grunn ikke tatt høyde for større vedlikeholdsoppgaver i 2024. Styret har også bl a gjennomgått de ulike felleskostnadene for å se om vi kan gjøre grep som kan redusere sameiets totale kostnadsnivå. Et hus/rekke har kommet med krav om erstatning om oppretting av garasjer som følge av overvann og manglende vedlikehold av avløp og stikkrenner som ifølge kommunen er grunneiers ansvar.

Det er innhentet tilbud på kartlegging av vann og avløpsrør i sameiet med tanke på forebyggende vedlikehold, eventuell utskiftning. Dette i et forsøk på å unngå dyre og akutte vannlekkasjer tilsvarende som i februar 2022. Dette vil bli nærmere presentert på årsmøtet.

Budsjettet for inneværende år (2024) legger til grunn et overskudd på kr. 52 500,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Beboeren i bygget deler på trappevask og klipping i hagen.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr uten samtykke fra alle sameierne med samme husnummer i Elgefaret. Ved utleie er det eiers plikt å opplyse leietaker om dette.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 0261225

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 29 384 kvm (Eiertomt)
Eiertomt på 29 385 kvm som tilhører sameiet. Tomten består av fellesareal.

Det er opplyst av sameiet at alt areal rundt boligene i utgangspunktet er fellesareal. Det har imidlertid vært praksis at den enkelte seksjonseier disponerer arealet i tilknytning til egen bolig, ettersom det er etablert plattinger i forbindelse med utgang til hage, i henhold til styrevedtak datert 24.05.2024.

Det presiseres at arealet fortsatt er fellesareal, og at sameiet eier tomten, inkludert området hvor terrassene er plassert. Det foreligger ikke rettsvern for bruken. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet

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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden rundt 1956. Kommunen opplyser at det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Dette er ikke helt uvanlig fra den tiden boligen ble oppført.

Megler har funnet byggemelding for boligen på Bærum Kommune sine sider samt byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner

Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 29 385 m²
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1952288
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1952288)
Navn GRAV, nordre del
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.06.1953
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8684/1952288.pdf
Delarealer Delareal 25 745 m²
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 417 m²
Formål Felles avkjørsel
Delareal 3 221 m²
Formål Kjørevei

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp 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:

3201/20/680/50:
01.06.1963 - Dokumentnr: 302866 - Erklæring/avtale
Ang vedlikehold av garasje
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1963 - Dokumentnr: 306163 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1968 - Dokumentnr: 302636 - Best om garasje/parkering
Vedr tomt C,D,E,F,G,H.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1970 - Dokumentnr: 1310 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kjellerstue
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1977 - Dokumentnr: 3747 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1979 - Dokumentnr: 1994 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vederlagsfritt å tilskjøte sameierne av
parsell A,B,C og D hver 1/72 del av friareal
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1979 - Dokumentnr: 1995 - Erklæring/avtale
Rett til biloppstilligsplasser på d.e. for 1/6 parter av
bnr 1336 og 1339
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1979 - Dokumentnr: 23653 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1998 - Dokumentnr: 12012 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:20 Bnr:680 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2007 - Dokumentnr: 215610 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/10008

20.10.2022 - Dokumentnr: 1189114 - Reseksjonering
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/10008
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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.

Boligen blir ikke ytterlig rengjort etter visning.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 48 108,-

Samlet skal selger betale kr. 154 298,- 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 26. april 2025

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Elgefaret 57

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Elgefaret 57, 1362 HOSLE
BÆRUM kommune
gnr. 20, bnr. 680, snr. 50
Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 26.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1359 **Referansenummer:** DQ9071

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Denne gjennomgående leiligheten, som ligger i rolige Elgfaret, befinner seg i høy 1. etasje og inneholder entré/gang, soverom, bad/vaskerom og kjøkken. Fra entréen/gangen kommer man inn til en stue med peis og egen utgang til en markterrasse som er plassert i sameiets fellesområder. lagring er sikret gjennom hele tre boder, to i kjeller og en på loft.

Boligen har aldersrelatert slitasje og vil trenge oppussing.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltakskonstruksjon tekket med plater.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
Boligen har vinduer med tolags isolerglass fra ulike årstall.
Det er en balkongdør med tolags isolerglass.
Fra stuen leder fem trappetrinn ned til en vestvendt terrasse i treverk, med rekkverk i tre.
Leiligheten disponerer tre boder, to i kjeller og en på loft.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet, som har flislagt gulv. På soverommet er veggene tapetserte, mens gangen/entreen har vegger med trepanel. Kjøkken og stue har slette, malte vegger. I gang/entre og på soverommet er det himling av malt trepanel. Kjøkken og bad har himling med malte plater, mens stuen har slett, malt himling.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Etasjeskillerne er av betong.
Boligen har en peisovn som er tilkoblet den sentrale pipen.
I felles trappegang er det en tretrapp som leder opp til de ulike etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC
Det er ikke oppgitt når badet ble etablert. Basert på visuelle observasjoner og antatt byggeteknisk utførelse vurderes badet å være fra perioden 1997–2010. Teknisk forskrift gjeldende for denne perioden er lagt til grunn for vurderingen.
Badet har fliser på vegger og malt innvendig himling. På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk, og ved hulltaking er det observert banemembran som er ført opp cirka 10 cm på vegg. Det er ikke observert membran under klemring.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av toppmontert servant og underskap med skapdører. Servanten har ettgreps blandebatteri, og over servanten er det speilskap med belysning. Videre er det montert toalett. Dusjen er plassert innerst på badet og er avgrenset med dusjvegger med skyvedører.
Badet har naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Boligen er i separat kjøkkenrom, med kjøkkeninnredning langs begge sider av rommet. Produksjonsdato for innredningen er ukjent. Innredningen har profilerte fronter og laminatbenkeplate på den ene siden. På siden med vask er det en heldekkende metall vask med ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom overskap og benkeplate på én vegg, og fliser i kokeområdet på den andre.
Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen består av malte plater. Kjøkkenet har plass til spisebord, og store vinduer slipper inn rikelig med dagslys.
Avtrekksviften er utstyrt med kullfilter.
Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør til alle rom. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren. Stoppekranen på kjøkkenet, som leder vann til badet, er funksjonstestet og fungerer som den skal.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på badet og kjøkkenet. Avløpsrørene leder videre til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene, samt via lufteventiler plassert over enkelte vinduer.
Under kjøkkenbenken er det plassert en 120-liters varmtvannstank fra Norema.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovn på vegg i kjøkkenet, elektriske varmekabler på badet, samt en peis som gir ekstra varme.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 40 ampere.
Boligen har røykvarsler montert over hoveddøren, samt vannslange plassert i skapet under vasken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

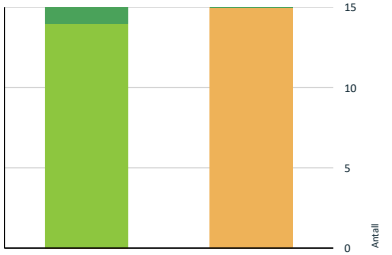
Eiendommen har vært brukt til boligformål siden rundt 1956. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke helt uvanlig fra den tiden boligen ble oppført.

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/WC > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Standard
Leilighet beliggende i høy 1. etasje, som inneholder entré/gang, soverom, bad/vaskerom og kjøkken. Fra entréen/gangen kommer man inn til en stue med peis og egen utgang til en markterrasse som er plassert i sameiets fellesområder.
En leilighet med stort potensial, men som vil trenge noe oppussing for å bringes opp til dagens standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har saltakskonstruksjon tekket med plater. Takkonstruksjonen er felles for bygget og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

I stuen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2023.
På soverommet er det tilsvarende vinduer fra 2005, mens kjøkkenet har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av ukjent produksjonsår (Og kan være av alder)
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersmessig slitasje.

TG 1 Dører

Hoveddøren er en malt ytterdør med glatt front og dørkikkert, tilknyttet callinganlegg til gateplan. Døren er av eldre dato og vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2). Fra stuen er det adkomst til terrasseplatting via en balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2023. Dørene fremstår med liten slitasje.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen leder fem trappetrinn ned til en vestvendt terrasse i treverk, med rekkverk i tre. Se informasjon om tomten for nærmere detaljer om disposisjon av platting og tilhørende uteområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige trapper

Fra stuen leder fem trappetrinn i treverk ned til terrassen.

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer tre boder, to i kjeller og en I på loft. Bodene i kjeller er lokalisert i felles bodkjeller, med betongdekke og lettvegger i tre mellom de ulike bodene. De fremstår som tørre og i god stand. Boden på loft er med skråtak og fremstår som tør og fin.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har 3-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. På soverommet er det tapetserte vegger, mens gangen/entreen har vegger med trepanel. Kjøkken og stue har slette, malte vegger. I gang/entre og på soverommet er det himling med malt trepanel. Kjøkken og bad har himling med malte plater, mens stuen har slett, malt himling.

Overflatene er vurdert med utgangspunkt i normal bruksslitasje. Mindre merker, hakk og sprekker må forventes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt. Noe overflateoppussing må generelt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Leiligheten vil ha behov for noe overflateoppussing for å komme opp til dagens standard. Det er også merker og hakk som går utover normal bruksslitasje, og tilstandsgrad 2 (TG2) settes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales oppussing av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme i øvrige rom, da disse ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og stue målt. I stuen ble det registrert et avvik på 15 mm over 2 meter, og totalt 18 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 14 mm avvik over 2 meter, og totalt 16 mm gjennom hele rommet.

Dette overstiger anbefalt toleransekrav iht. NS 3600, som er maks 10 mm på 2 meter og 15 mm totalt gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en peisovn som er tilkoblet den sentrale pipen. Pipen er en del av felles eiendom og er derfor ikke nærmere vurdert.



TG 1 Innvendige trapper

I felles trappegang er det en tretrapp som leder opp til de ulike etasjene. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er ikke oppgitt når badet ble etablert. Basert på visuelle observasjoner og antatt byggeteknisk utførelse vurderes badet å være fra perioden 1997–2010. Teknisk forskrift gjeldende for denne perioden er lagt til grunn for vurderingen.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og malt innvendig himling. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Rundt vinduet som befinner seg i dusjsonen, er det benyttet føringer og lister i malt treverk. Dette er materiale som ikke er egnet for bruk i våtsone, og det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 36 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dette tilfredsstiller kravet i henhold til gjeldende forskrift, som angir at våtrommets vanntette sjikt i ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas likevel forbehold om at feil kan forekomme, da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert banemembran som er trukket opp ca. 10 cm på vegg, synlig ved hulltaking. Det er ikke observert membran under klemring. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på synlige observasjoner og badets antatte alder, samt kjente levetidsbetraktninger for tilsvarende utførelse. Det er benyttet banemembran på gulvet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med toppmontert servant og underskap med skapdører. Servanten er utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med belysning. Videre er det montert toalett. Dusjen er plassert innerst på badet og har dusjvegger med skyvedører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

baderomsinnredningen har begynt å svelle. Det er slitasjemerker på listverk rundt dør samt slitasje på dør. Tilstand settes på dette grunnlag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon samt manglende tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom i vegg bak dusjsone. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Boligen har et separat kjøkkenrom, med kjøkkeninnredning langs begge sider av rommet.Produksjonsdato er ukjent.
Innredningen har profilerte fronter og laminatbenkeplate på den ene siden. På siden med vask er det en heldekkende metallplate og ettgreps blandebatteri. Det er fliser mellom overskap og benkeplate på én vegg, og fliser i kokeområdet på den andre.

Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn og platetopp fra Electrolux, kombiskap fra LG og avtrekksvifte fra Alto TW. Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen består av malte plater. Kjøkkenet har plass til spisebord, og store vinduer slipper inn rikelig med dagslys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte av frontene på kjøkkenet er løse og vil trenge justering. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av løse fronter samt noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er avtrekksvifte med kullfilter.

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

Det settes tilstandsgrad 2 (TG2) for ventilasjonen på kjøkkenet, da det kun er installert en kullfilterventilator uten tilkobling til utkast, og det ikke finnes andre forserte, mekaniske avtrekk fra kokeplassen. Avtrekksviften holder et høyt lydnivå.

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

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen befinner seg i kjeller. Stoppekranen på kjøkkenet som leder vann til badet er funksjonstestet og fungerer som den skal.

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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



TG 2 **Avløpsrør**

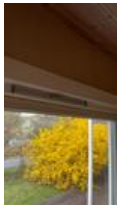
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

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

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.





TG 2 **Varmtvannstank**

Under kjøkkenbenken er det plassert en 120-liters varmtvannstank fra Norema.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere et vannstoppesystem for varmtvannsberederen, samt å sørge for en tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Tanken er over 20 år gammel, men det vurderes ikke som nødvendig med utskiftning på nåværende tidspunkt, da den fungerer som den skal. Imidlertid bør det bemerkes at skade kan oppstå plutselig på eldre tanker grunnet alder.

TG 1 **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovn på vegg i kjøkkenet, elektriske varmekabler på badet, samt en peis som gir ekstra varme.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996 Årstall 1996 er angitt på kursbenevnelsen i sikringsskapet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med tanke på alder og manglende dokumentasjon anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon.
Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler montert over hoveddøren, samt vannslange plassert i skapet under vasken.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

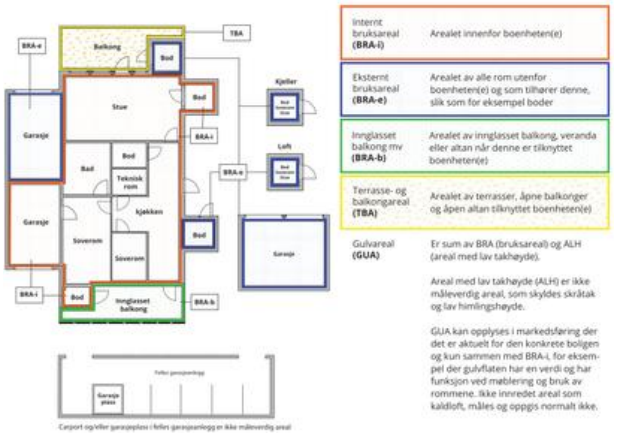
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	45			45	30		45
Kjeller		11		11			11
Loft		4		4		7	11
SUM	**45**	**15**			**30**	**7**	**67**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad/WC, Kjøkken, Soverom, Stue, Entré /gang		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren, oppmålt til henholdsvis 4,8 og 6,2 kvm, med et samlet areal på 11 kvm.
Leiligheten disponerer også en bod på loft, denne er med skråtak og målbart areal er 4 kvm, totalt gulvareal (lagrinsareal er 11 kvm)

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eiendommen har vært brukt til boligformål siden rundt 1956. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke helt uvanlig fra den tiden boligen ble oppført.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	15

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	680		50	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elgefaret 57

Hjemmelshaver
Nilsen Camilla Helene

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Elgefaret Sameiet	993345121			Nilsen (bo), Camilla Helene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
36

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Hosle i Bærum, med trygg gangavstand til flere skoler og barnehager, blant annet Eikeli barneskole, Hosletoppen ungdomsskole og Eikeli videregående. Det er også kort vei til NTG, Oslo International School og Steinerskolen på Grav.
Nærområdet byr på et rikt fritidstilbud med idrettsanlegg, turløyper, svømmehall, treningssentre, golfbaner og skisenter. Øvrevoll Hosle IL har et bredt aktivitetstilbud, og Bærumsmarka, Kolsås og badeplasser på Høvik og Fornebu gir gode naturopplevelser året rundt.
Servicetilbud finnes blant annet på Østerås senter, Bekkestua og Sandvika. Her finnes dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, spisesteder og et bredt kultur- og handelstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.Det medfølger ingen garasje- eller parkeringsplass til leiligheten, men sameiet har felles parkeringsplasser utenfor huset, samt at det er gateparkering etter området bestemmelser i Elgefaret.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiertomt på 29 385 kvm som tilhører sameiet. Tomten består av fellesareal.
Det er opplyst av sameiet at alt areal rundt boligene i utgangspunktet er fellesareal. Det har imidlertid vært praksis at den enkelte seksjonseier disponerer arealet i tilknytning til egen bolig, ettersom det er etablert plattinger i forbindelse med utgang til hage, i henhold til styrevedtak datert 24.05.2024.

Det presiseres at arealet fortsatt er fellesareal, og at sameiet eier tomten, inkludert området hvor terrassene er plassert. Det foreligger ikke rettsvern for bruken. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 2 895,00,-
Herav:
Kabel-tv 594,00
Fellesutgifter 2 301,00

Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om tinglyste rettigheter eller andre relevante forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	0261225.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	
2	26.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Gnr 20 - Bnr 680
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DQ9071

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rugset, Hans Bjørn	9578-5997-4-469537	2025-04-17 10:10:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0180/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgefaret 57, 1362 HOSLE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hege Nilsen, Gro Nilsen Grønvold

Fullmektige
Hans Bjørn Rugset for Hege Nilsen, Gro Nilsen Grønvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Camilla Helene Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent

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

Eventuell kommentar: Ukjent pga. dødsbo

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: 56-0180/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rugset, Hans Bjørn	2025-04-17

Identifikasjon

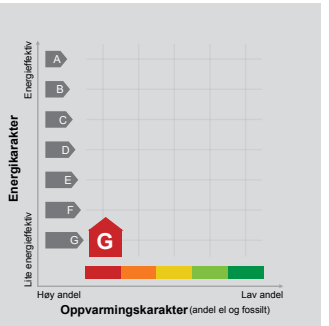
bankID Rugset, Hans Bjørn

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elgeføret 57
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	680
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18542838
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-110939
Dato	26.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

ELGEFARET SAMEIE

VEDTEKTER

Vedtatt på årsmøte 22.5.1990, revidert i ordinært Sameiermøte 15.4.08, 08.04.10, 25.08.11, 25.04.13, 27.03.14 og 26.03.15.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Elgefaret Sameie. Sameiet består av 72 seksjoner av eiendommen g.nr.20, b. nr. 680.

§ 2 Formål

Sameiets formål:

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

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet på årsmøtet.

§ 3 Eierforhold

Hver seksjonseier, eier en ideell part i henhold til den pålydende brøk i tinglyst skjøte med eksklusiv bruksrett knyttet til seksjonen nevnt i skjøtet.

§ 4 Bruk av enhetene

Enhetene skal kun brukes til beboelse og kan ikke brukes i ervervmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på noen måte som medfører ulempe for de øvrige beboere.

Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet treffe vedtak om å sette opp nye bygg (herunder garasjer), rive, selge eller bygge om de bygg som inngår i Sameiet.

§ 5 Eierrådighet

Den enkelte eier har full råderett over sin seksjon herunder rett til å selge, pantsette eller leie bort sin seksjon.

Salg og uteie skal skriftlig meddeles styret så snart den har funnet sted.

Selger/utleier plikter å gjøre kjøper / leietaker kjent med vedtekter og husordensregler.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som Sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 6 Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer og 1 varamann. Styrets leder velges særskilt.
Funksjonstiden er 2 år. Gjenvalg kan finne sted. Ingen sameier kan nekte å la seg velge til styret. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner Sameiet. Sameiet skal ha en regnskapsfører og en revisor som begge velges av årsmøtet for 2 år.

§ 7 Årsmøtet

Årsmøtet er den øverste myndighet i Sameiet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slike saker nevnes i innkallingen, hovedinnholdet må være beskrevet.
Ekstraordinært årsmøte holdes:

1. Når styret finner det nødvendig eller
2. Når minst 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker det ønsker behandlet. Bare disse saker kan behandles på det Ekstraordinære Årsmøtet.

Innkalling til ordinært Årsmøte skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel. Protokoll skal føres over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 8 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. a. Fremlegging og godkjenning av årsregnskap med revisors rapport.
   b. Ansvarsfrihet for Styret.
   c. Budsjett for neste år.
4. Eventuelt godtgjøring til styret, regnskapsfører og revisor.
5. Valg:
   a. Styret (Jfr vedtektene § 6)
   b. Regnskapsfører
   c. Revisor.
   d. Valgstyre (2 medlemmer)
6. Andre saker nevnt i innkallingen.

§ 9 Møteledelse og avstemming

a. Årsmøtet ledes av en møteleder valgt på årsmøtet
b. Alle saker med unntak av endringer av vedtekter avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For endring av vedtekter kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.
c. På Årsmøtet har hver seksjonseier 1 stemme uansett husstandens størrelse. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.
d. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan kun ha en – 1 – fullmakt.

§ 10 Seksjoneiernes forpliktelser

a. Sameierne forplikter seg til å rette seg etter Sameiets vedtekter og husordensregler samt etter vedtak fattet av Sameiets Årsmøte og av styret.

b. Det påhviler seksjonseierne i hvert enkelt hus i fellesskap å vedlikeholde den del av fellesarealet som naturlig tilfaller huset. Felling av store trær, med høyde over 6 meter, krever godkjenning fra de berørte seksjonseiere. Felling krever 2/3 skriftlig flertall fra de berørte seksjonseierne. Sameiets styre må varsles før prosessen iverksettes og underrettes underveis i saken. Ved behov skal styret avgjøre hvilke seksjonseiere som er berørt. For trær som etter faglig vurdering utgjør en vesentlig risiko, bekostes trefellingen av sameiet. Kostnadene av øvrige trefellinger, samt opprydding etter disse, bekostes av den/de seksjonseierne som initierer trefellingen.

c. Hvert medlem har vedlikeholdsplikt av sin leilighet, innvendig som utvendig.

d. Utføres det forandringer til en enhet, må de tilfredsstille offentlige forskrifter m.m., der dette kreves av myndighetene.

e. Alt vedlikehold og skade som oppstår innvendig er den enkeltes ansvar med unntak av:

Felles vannledning,
Felles kloakkavløp,
Felles pipe,
Felles stigeledning,
Som er et felles ansvar for det enkelte hus.

f. Utvendig vedlikehold og utvendig skade som oppstår er felles ansvar for det enkelte hus.

g. Hvis det oppstår skade eller uhell på et hus eller dets anlegg som ikke kan tilbakeføres på en enkelt eller enkelte av husets beboere, er alle husets beboere ansvarlig for å få utbedret skaden innen rimelig tid.

h. Hver seksjonseier er ansvarlig for den skade forårsaket av ham/henne eller medlemmer av ham/hennes husstand eller gjester, og for å få den utbedret innen rimelig tid. I motsatt fall bør huset innkalle til husmøte, der spørsmålet behandles av husets beboere.

i. I hus med felles oppgang og felles områder av kjeller/loft, er alle husets beboere ansvarlig for alt vedlikehold av disse.

§ 11

Hvis en seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene eller av skader eller uhell som ikke dekkes av forsikring, kan Sameiet gjøre bruk av den panterett det har i vedkommende seksjon på inntil kr 5 000. Forholdet kan dessuten bli å anse som vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, kan Sameiet pålegge ham/henne å fraflytte og/eller selge sin seksjon.

§ 12

Bestemmelser ved overdragelse eller endring av fellesarealer eller enerettsarealer

12.1 Innledning

Nærværende bestemmelser gjelder for seksjonseiere i Elgefaret Sameie. Bestemmelsene gjelder ved overdragelse av fellesarealer i sameiet til arealer som tillegges den enkelte seksjonseier eller ved overføring av fellesarealer som betegnes som enerettsarealer. Den seksjonseier som ønsker å erverve fellesarealer eller endre enerettsarealer vil i de følgende bli benevnt som ”utbyggeren”.

12.2 Krav om skriftlig avtale med styret

Ved enhver endring av fellesarealer og enerettsarealer skal det inngås en skriftlig avtale med styret. Innholdet i denne avtalen skal tilpasses den enkelte søknad, jfr pkt 12.3 nedenfor.

12.3 Krav om skriftlig søknad til sameiets styre

Ved enhver endring, enten (a) ved utbygging på huset eller (b) endring av arealbruken innenfor de enkelte hus i sameiet, skal det fremsettes en skriftlig søknad til sameiets styre. Søknaden skal inneholde følgende;

(1) Hva tiltaket går ut på og hvilke arealer det gjelder (plantegninger skal fremlegges), herunder om tiltaket enten

a. Gjelder utbygging på huset eller
b. Endring av eksisterende fellesarealer innenfor det enkelte hus (eksempelvis omgjøring av boder til eierseksjonsarealer)
c. En kombinasjon av a. og b.
d. Om tiltaket vil berøre de punkter som er listet opp i avsnitt 12.6 nedenfor, og i så fall hvilke av dem som er aktuelle.
e. Kvitteringsliste for at seksjonseiere i huset /omkringliggende hus har mottatt meldingen om tiltaket, jfr pkt (2) nedenfor.

(2) Opplysninger fra berørte seksjonseiere i huset og omkringliggende hus.

a. Melding skal fremlegges for alle seksjonseiere i huset og omkringliggende hus. Melding skal inneholde byggetegninger/plantegninger og beskrivelse av tiltaket.
b. Det skal innhentes skriftlig tilbakemelding fra seksjonseierne i huset om de samtykker til tiltaket eller ikke. Se pkt 12.7 om krav til samtykke fra seksjonseierne i huset.

12.4 Innsigelse fra berørte seksjonseiere

Dersom en av de berørte seksjonseiere i huset eller omkringliggende hus (som beskrevet under punkt 12.3) har innsigelser mot de foreliggende utbyggingsplanene, må saklig begrunnet protest sendes til styret innen 1 (en) måned etter mottatt melding om utbygging.

12.5 Utbyggerens ansvar

Alt arbeid utbyggeren utfører eller er ansvarlig for å utføre i forhold til sameiet skal utføres på faglig forsvarlig måte slik at alle offentligrettslige byggeforskrifter og andre krav overholdes. Valg av utførelse og gjennomføring skal være i henhold til NBIs byggeblader. Utbygging må skje i henhold til vilkår og tillatelser fra offentlige organ, herunder brannteknisk krav.

Utbyggeren har vedlikeholdsansvar for de deler av bygningskonstruksjonen, herunder tak-og gulvkonstruksjon, som blir endret som følge av utbyggingen. Utbyggeren har vedlikeholdsansvar for alle tilslutningspunkter og forgreininger av fellesinstallasjoner som oppføres i forbindelse med utbyggingen. Fellesinstallasjoner til bruk for andre seksjoner må ikke endres, for eksempel ventilasjonsrør fra andre seksjoner.

12.6 Innkallelse til møte med styret – utarbeidelse av utbyggingsavtale
Dersom tiltaket nødvendiggjør det, skal styret etter de har mottatt søknaden innkalle utbygger til møte for å gå gjennom søknaden. Formålet med et slikt møte er å klarlegge konsekvensene av søknaden samt innhenting av annen relevant informasjon av betydning for videre behandling.
Sameiets styre og utbygger skal utarbeide en avtale som omfatter de forhold som er av betydning i forhold til den foreliggende søknaden. En slik avtale skal blant annet omfatte

(1) Krav om offentlige tillatelser, som rammetillatelse og ferdigattest
(2) Fastslå hvilke inngrep i rør- og ledningskonstruksjoner om skal foretas
(3) Endringer i fellesareal for øvrig, for eksempel takkonstruksjon
(4) Utvidet ansvar for vedlikehold av utbygd fellesareal
(5) Adgang til å benytte fellesareal til lagring av bygningsmateriale
6) Arbeidstidsbestemmelser (kan bygningsarbeider skje utover kvelden)
(7) Avfallsplan
(8) Krav om ferdigattest
(9) Endring av fellesutgifter
(10) Eventuelt vederlag
(11) Plikt til å overføre ansvar til fremtidige seksjonseiere eller krav om tinglysing av avtalen
(12) Forsikring i byggeperiode
(13) Ansvar for omkostninger
(14) Behovet for å utarbeide reseksjoneringsbegjæring
(15) Kravet til behandling og godkjenning på årsmøte
(16) Krav til overtakelsesforretning med sameiet når utbyggingen er ferdigstilt

12.7 Endelig godkjennelse av søknad – styrets begjæring om reseksjonering
Når pkt 2.1 til 12.6 ovenfor er avklart skal styret innen 4 uker fatte vedtak om søknaden skal fremmes overfor sameiermøtet eller avslås.

Det er styret som fremmer søknader overfor sameiermøtet. Det kreves minst 2/3 flertall blant seksjonseierne i huset for å kunne få fremmet søknaden overfor sameiermøtet. Dersom det er en eller flere seksjonseiere i huset som ikke samtykker til søknaden, skal styret vurdere om søknaden vil gi utbyggeren en urimelig fordel på de andre seksjonseiernes bekostning. Kommer styret frem til at dette er tilfelle skal søknaden avslås.

En godkjenning av søknaden i sameiermøtet krever 2/3 flertall blant de oppmøtte.

Godkjenning fra sameiermøtet må foreligge før det sendes søknad til bygningsmyndighetene. Byggearbeider må ikke settes i gang før godkjenning fra bygningsmyndighetene også foreligger. Ved vedtak om overdragelse av fellesarealer som utløser krav om reseksjonering skal styret minimum en gang i året sørge for at sameiet innsender begjæring om reseksjonering til Bærum kommune hvor siste års endringer i fellesarealer er medtatt. Kostnader til begjæring om reseksjonering skal deles blant de utbyggerne som har fått godkjent sin søknad om utbygging. Sameiets styre skal fakturere utbyggerne etter krav fra Bærum kommune og tinglysingsmyndighetene.

12.8 Byggesaker som settes i ang uten samtykke av sameiermøte, kan av sameiermøtet blir krevd tilbakeført for utbyggers regning.

§ 13 Forsikring
Sameiet skal forsikre alle boligshusene og garasjer på området i en felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved utbetaling av erstatningssum skal denne brukes til å utbedre skaden/til gjenoppbyning. Egenandelen belastes seksjonseieren der skade har oppstått.

§ 14 Fellesutgifter
Hver seksjonseier er ansvarlig for sin del av fellesutgiftene som Sameiet til enhver tid har. Sameiernes andel blir beregnet ut fra de virkelige kostnader sameiet har. Fellesutgiftene består av kommunale avgifter, snømåking, forsikring, vedlikeholdsutgifter og honorarer

Styret i samråd med regnskapsfører fastsetter a-konto beløp som betales inn forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved betaling etter forfall betales et straffegebyr på 0,5 % pr dag av forfalt beløp.

Drift og vedlikehold av garasjebygg skal fordeles på hver seksjonseier som har garasje, med en forholdsmessig andel på hver. Styret skal på bakgrunn av påløpte kostnader fordele andelen pr garasjeplass.

§ 15 Utfyllende bestemmelser
For de forhold som ikke er regulert i Sameiets vedtekter og husordensregler, gjelder ”lov om eierseksjoner”.

§ 16
Garasjeeier kan selge sin seksjon med tilhørende garasjeplass. For de tilfeller der garasjeplassen selges separat, har seksjonseiere uten garasjeplass forkjøpsrett til garasjeplassen til markedspris.

HUSORDENSREGLER

FOR ELGEFARET SAMEIE PR. 22.5.1990.

Husordensreglene er retningslinjer bestemt av Sameiets generalforsamling til utfylling av vedtektene.
I hus hvor det oppstår uenighet, kan man henvise til disse reglene og eventuelt til Sameiets styre.
Hensikten med reglene er å sikre et så godt hjem- og bomiljø som mulig for sameierne.
Hver enkelt sameier er ansvarlig for dette.
Leilighetene med haver bør brukes slik at det ikke generer andre.

Alminnelige ordensregler:

- Sykler, barnevogner, ski og lignende må ikke bli stående i ganger eller trapperom.
- Biler må ikke parkeres på gårdsplasser og stikkveier hvor oppstillingsplass ikke er avsatt. Unntak fra regelen gjelder bare korte opphold for av- og pålessing etc.
- Sameierne skal i fellesskap holde veier og hageanlegg i orden, verne om plener og beplantninger.
- Balkonger, vinduer og trappeganger skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær der hvor det generer andre.
- Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang.
- Flaggstenger, blomsterkasser, markiser o.l. må ikke settes opp uten samtykke fra de andre sameierne i huset.
- Det er ikke tillatt å holde hunder eller andre husdyr uten etter samtykke fra alle sameierne med samme husnummer i Elgefaret. Ved salg eller framleie er det selgers/eiers plikt å opplyse kjøper/leietaker om dette.
- Det er ikke tillatt å fore småfugler ved å kaste mat på bakken, da dette trekker rotter og andre skadedyr til området.
- Inngangsdøren skal låses for natten.
- Barnelek og opphold i trapper og ganger er ikke tillatt.
- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager, etter kl. 01.00 på lørdager og dager før helligdager, og etter kl. 23.00 på helligdager.
- Generende musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00.
- Musikkundervisning tillates bare etter samtykke fra alle sameierne i huset.
- Radio, fjernsyn og musikkanlegg skal til enhver tid brukes slik at naboer ikke blir sjenert.
- Utegrilling bør foregå i slik avstand fra huset at naboene ikke sjeneres.

Søppel og renhold

- Matrester o.l. skal pakkes inn før det legges i søppelkassen.
- Loft- og kjellergulv skal vaskes minst en gang i året. Trapper og ganger vaskes etter behov, dog minst en gang i uken. Slik vask av fellesrom skal foregå etter turnusliste som sameierne i huset blir enige om. Snørydding på husets område skal foretas etter tur av alle sameierne i huset.

Vaskerom og tørkeplass

- Vaskemaskiner bør ikke brukes etter kl. 19:30 eller før kl. 07.00. Forstyrres naboer av maskinen, skal det heller ikke vaskes på søn- og helligdager eller etter kl. 17.00 før slike dager.
- I de hus hvor det er behov for det, skal det settes opp turnusliste for bruk av vaskerom og tørkeplass.
- Lørdag kan tørkeplassen brukes til lufting av tøy og tepper. Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager eller etter kl. 17.00 før slike dager.

Sanitæranlegget

- Pass på at rom med sanitæranlegg er såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- Kast ikke uvedkommende ting som bleier og sanitetsbind i klosettet da dette lett forårsaker tilstopping.

Husmøter

- Oppstår uenighet om ordensreglene i et hus, skal de det gjelder innkalle alle sameierne i huset til Husmøte hvor saken avgjøres ved flertallsvedtak. Hvis saken ikke kan løses på husmøte, kan den avgjøres av Sameiets styre. Oppslag og pålegg fra styret gjelder på samme måte som husordensreglene.

==========

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2710
Elgefaret Sameiet

Velkommen til årsmøte i Elgefaret Sameiet

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2024 kl. 18:00, Eikeli Barneskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Info fra styret om tilbud på kartlegging av sameiets felles vann og avløpsrør.
8. Kommunale avgifter fordeles etter seksjonens bruttoareal.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Elgefaret Sameiet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2023_Elgefaret med Regnskap (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2023/2024 på årsmøtet. Satsene har vært uendret siden 2020 og vi foreslår at grunnsatsene justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen. Revisor honoreres etter regning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Info fra styret om tilbud på kartlegging av sameiets felles vann og avløpsrør.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret informerer om arbeid så langt og forslag til videre fremdrift.

Styrets innstilling

Styrets innstilling;

Saken tas til etterretning og styret gis fullmakt til videre arbeid i tråd med signaler fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Saken tas til etterretning og styret gis fullmakt til videre arbeid i tråd med signaler fra årsmøtet.

Sak 8

Kommunale avgifter fordeles etter seksjonens bruttoareal.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kommunale avgifter har de senere år økt mye og utgjør ca 36 % av sameiets totale kostnader. Av paragraf 14 i vedtektene fremgår at «Sameiernes andel blir beregnet ut fra de virkelige kostnader sameiet har.»

Kommunale avgifter knyttet til vann og avløp er variable og belastes etter areal. Frem til nå har felleskostnadsbrøken forblitt uendret ved oppføring av nye tilbygg påbygg og reseksjoneringer. I praksis medfører dette at sameiernes andel således ikke blir beregnet i samsvar med de virkelige kostnadene, men derimot belastet alle sameiere etter opprinnelig sameiebrøk.

Det foreslås at kommunale avgifter fordeles etter den enkelte seksjonens brutto areal. Den foreslåtte endringen er i samsvar med vedtektene og medfører en rettferdig fordeling av de faktiske kostnadene.

Styrets innstilling

Den foreslåtte endringen godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
På ordinært sameiermøte/generalforsamling 20.04.2023 fikk styret følgende styresammensetning;

Tom Brinck-Mortensen	styreleder	2 år, til 2024
Marianne Sletvold Sørlie	styremedlem	2 år, til 2025
Tanja Søsveen	styremedlem	2 år, til 2025
Mattis Jerijervi	varamedlem	2 år, til 2025

Generelle opplysninger om Elgefaret Sameiet
Sameiet består av 72 seksjoner og 49 garasjer.
Elgefaret Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 993345121, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
20 680

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann

Vaktmesterkompaniet leverer brøyting og feiing.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 0261225. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Møtevirksomhet/aktivitet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;
- Innhentet tilbud på kartlegging og tilstandsvurdering av sameiets vann og avløpsrør
- Oppfølging av etablerte arbeidsgrupper (lademuligheter i sameiet og lekeplass)
- Gjennomgang av sameiets forsikringer
- Gjennomgang av felleskostnader
- Oppfølging av drenering av vann og overflatevann i Elgefaret
  - Dialog med forsikringsselskap og kommune
  - Arbeid utført av kommunen
  - Ett hus/rekke har kommet med krav om erstatning rettet mot sameiet
- Befaring med arborist og fjerning av trær
- Diverse henvendelser, herunder diverse forsikringssaker.

Styrehonorar
Styrehonoraret som ble utbetalt i 2023 ble fastsatt ved forrige årsmøtet og totalhonoraret var på 106 000,- (eks arbeidsgiveravgift), en reduksjon på 17 000,- fra 2022.

Fast grunngodtgjørelse per år til styreleder er 50 000 NOK, mens for styremedlem utgjør grunngodtgjørelse 7 000 NOK (varamedlem 2 000 NOK). Det er i tillegg vedtatt et variabelt tillegg for styremøter og befaring/husmøter, hhv. 2 000 NOK og 1 000 NOK per møte.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er periodevis anstrengt.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 48 945,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Årets resultat er i hovedsak i tråd med planlagt aktivitet for 2023 og i samsvar med budsjett. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Sameiet har måttet heve husleien med 15 % både i 2023 og på nytt i 2024 som følge av høy generell prisstigning, ikke minst kommunale avgifter. Styret har av den grunn ikke tatt høyde for større vedlikeholdsoppgaver i 2024. Styret har også bl a gjennomgått de ulike felleskostnadene for å se om vi kan gjøre grep som kan redusere sameiets totale kostnadsnivå. Et hus/rekke har kommet med krav om erstatning om oppretting av garasjer som følge av overvann og manglende vedlikehold av avløp og stikkrenner som ifølge kommunen er grunneiers ansvar.

Det er innhentet tilbud på kartlegging av vann og avløpsrør i sameiet med tanke på forebyggende vedlikehold, eventuell utskiftning. Dette i et forsøk på å unngå dyre og akutte vannlekkasjer tilsvarende som i februar 2022. Dette vil bli nærmere presentert på årsmøtet.

ELGEFARET SAMEIET
ORG.NR. 993 345 121, KUNDENR. 2710

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2,349,726	1,918,143	2,357,573	2,694,000
Avgiftspliktige inntekter		0	5,750	0	0
Garasjer		0	67,443	0	0
Andre inntekter	3	6,002	6,000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2,355,728**	**1,997,336**	**2,357,573**	**2,694,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14,946	-17,343	-15,000	-15,000
Styrehonorar	5	-106,000	-123,000	-105,000	-105,000
Revisjonshonorar	6	-10,500	-16,000	-22,000	-24,000
Forretningsførerhonorar		-126,571	-117,731	-128,000	-135,000
Konsulenthonorar	7	-20,214	-52,536	-5,000	-24,000
Drift og vedlikehold	8	-27,584	-839,087	-50,000	-65,000
Forsikringer		-461,588	-409,667	-458,080	-507,000
Kommunale avgifter	9	-784,770	-694,225	-788,000	-930,000
Energi/fyring	10	-33,443	-33,734	-25,000	-27,000
TV-anlegg/bredbånd		-439,338	-318,818	-420,000	-481,000
Andre driftskostnader	11	-191,116	-188,070	-215,636	-188,500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2,216,068**	**-2,810,210**	**-2,231,716**	**-2,501,500**
DRIFTSRESULTAT		**139,660**	**-812,874**	**125,857**	**192,500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6,539	5,273	5,000	7,000
Finanskostnader	13	-97,254	-68,274	-90,000	-147,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-90,715**	**-63,001**	**-85,000**	**-140,000**
ÅRSRESULTAT		**48,945**	**-875,876**	**40,857**	**52,500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		48,945	-875,876		

ELGEFARET SAMEIET
ORG.NR. 993 345 121, KUNDENR. 2710

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45,001	19,274
Forskuddsbetalte kostnader		226,474	169,273
Driftskonto OBOS-banken		200,451	272,945
SUM OMLØPSMIDLER		**471,926**	**461,492**
SUM EIENDELER		**471,926**	**461,492**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1,187,883	-1,236,828
SUM EGENKAPITAL		**-1,187,883**	**-1,236,828**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1,459,103	1,501,089
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1,459,103**	**1,501,089**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52,138	58,446
Leverandørgjeld		139,521	128,337
Påløpte renter		9,046	7,213
Annen kortsiktig gjeld		0	3,235
SUM KORTSIKTIG GJELD		**200,706**	**197,230**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**471,926**	**461,492**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2024
Styret i Elgefaret Sameiet

Tom Brinck-Mortensen Tanja Søsveen Marianne Sletvold Sørlie

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1,836,869
Parkering	67,443
Forsikring tilbygg	20,267
Kabel-tv	425,148
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2,349,726**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert - If egenandel fra 2022	6,000
Ørekorr	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**6,002**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14,946
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14,946**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 106 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-20,214
SUM KONSULENTHONORAR	**-20,214**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27,500
Annet vedlikehold	-84
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-27,584**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-466,516
Feieavgift	-13,258
Renovasjonsavgift	-304,996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-784,770**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-33,443
SUM ENERGI / FYRING	**-33,443**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-41,286
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17,002
Lyspærer og sikringer	-1,462
Snørydding	-119,843
Andre fremmede tjenester	-35
Andre kontorkostnader	-2,289
Porto	-480

Bank- og kortgebyr	-8,695
Øreavrunding	-23
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-191,116**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1,123
Renter bank	4,561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	674
Andre renteinntekter	182
SUM FINANSINNTEKTER	**6,539**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-97,254
SUM FINANSKOSTNADER	**-97,254**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løper til 2041.		
Opprinnelig 2022	-1,545,000	
Nedbetalt tidligere	43,911	
Nedbetalt i år	41,986	
		-1,459,103
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1,459,103**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24
Selskapsnummer: 2710 **Selskapsnavn:** Elgefaret Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 680, Seksjonsnr 50	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Elgefaret 57, gatenr 1540	**Grunnkrets:**	210	Hosle nord 10
(fra bruksenhet)	1362 Hosle	**Valgkrets:**	6	Hosle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	05.10.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	120/10 008
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	29 384,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/680	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/20/680/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/54	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/55	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/56	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/57	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/58	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/59	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/60	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/61	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/62	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/63	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/64	0,0

			Mottaker	3201/20/680/0/65	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/66	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/67	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/68	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/69	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/70	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/71	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/72	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/680	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/680/0/1	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/2	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/3	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/4	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/5	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/6	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/7	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/8	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/9	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/10	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/11	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/12	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/13	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/14	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/15	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/16	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/17	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/18	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/19	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/20	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/21	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/22	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/23	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/24	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/25	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/26	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/27	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/28	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/29	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/30	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/31	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/32	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/33	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/34	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/35	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/36	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/37	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/38	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/39	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/40	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/41	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/42	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/43	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/44	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/45	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/46	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/47	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/48	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/49	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/50	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/51	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/52	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/53	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/54	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/55	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/56	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/57	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/58	0,0

			Mottaker	3201/20/680/0/59	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/60	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/61	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/62	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/63	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/64	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/65	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/66	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/67	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/68	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/69	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/70	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/71	0,0
			Mottaker	3201/20/680/0/72	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.10.2005	Avgiver	3201/20/680	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/680/0/50	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elgefaret 57	H0102	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	420,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	420,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1956
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	18542838			Antall etasjer:	3

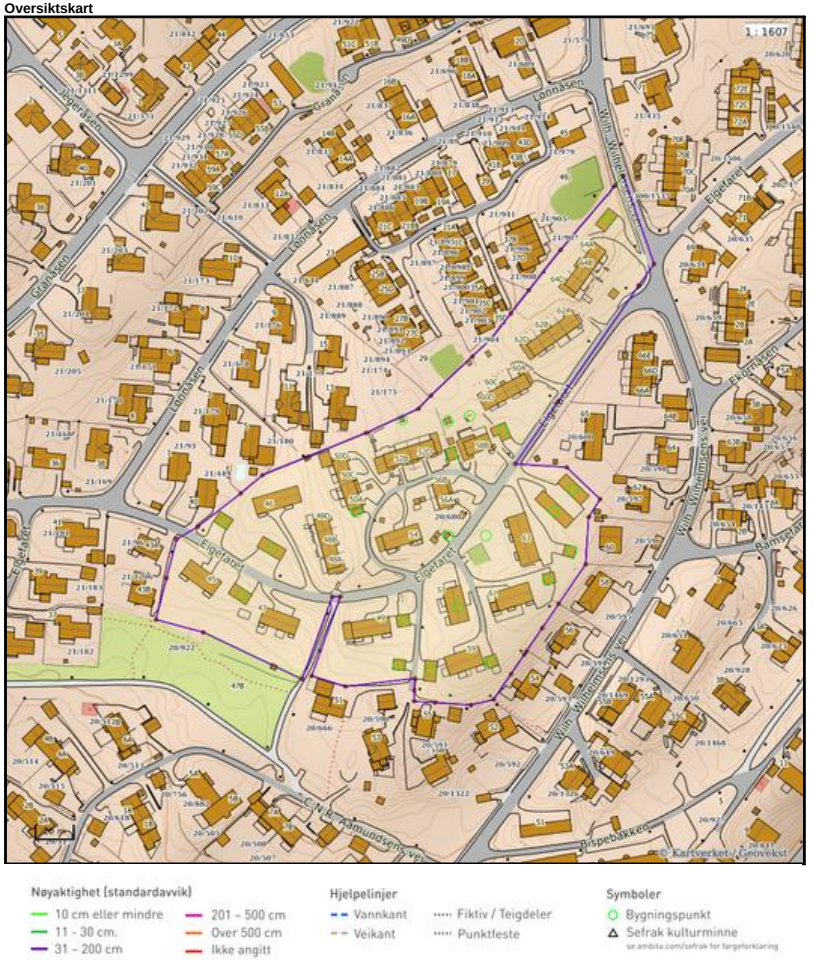
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			136,0		136,0				
H01	3		142,0		142,0				
H02	3		142,0		142,0				

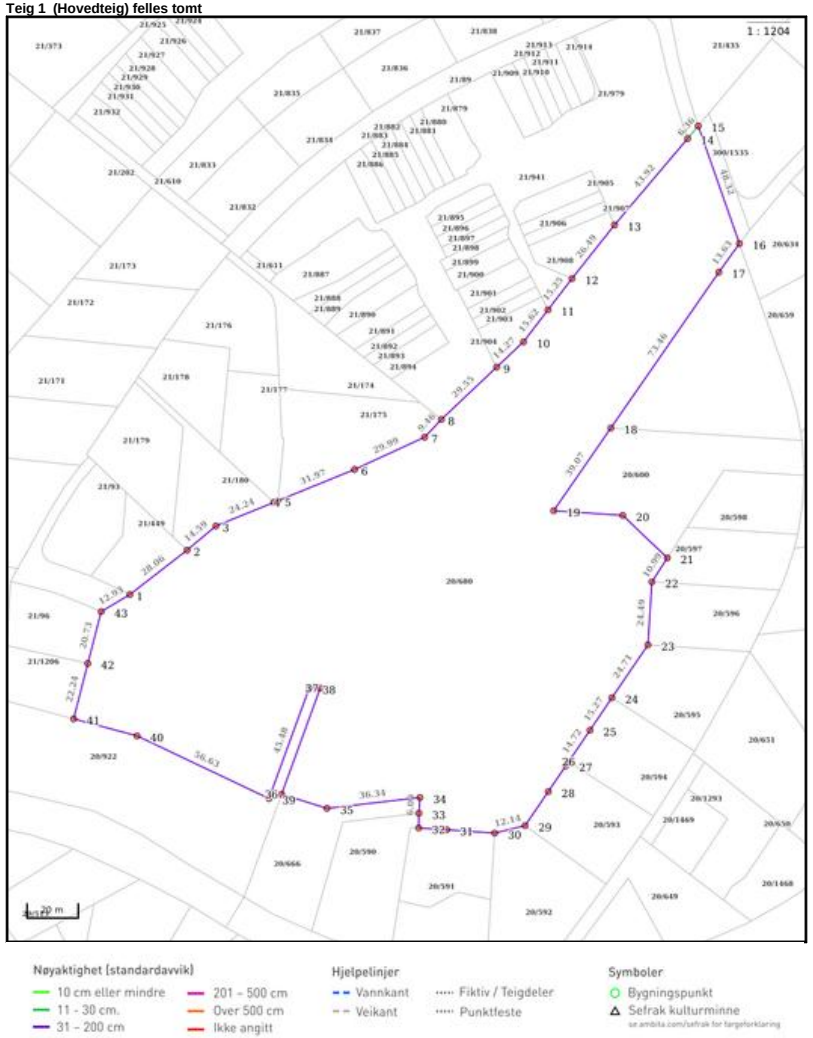
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 29 384,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 489,15	589 108,01	28,06m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 508,28	589 128,54	14,59m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 518,64	589 138,82	24,24m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 529,76	589 160,36	1,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 530,56	589 161,92	31,97m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 545,23	589 190,32	29,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 560,20	589 216,31	9,46m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 567,66	589 222,12	29,55m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 589,80	589 241,69	14,27m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 600,50	589 251,13	15,62m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 613,70	589 259,49	15,25m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 626,59	589 267,64	26,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 648,73	589 282,19	43,92m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 684,70	589 307,40	6,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 689,91	589 311,05	48,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 645,95	589 331,10	13,63m	Terrengmålt	200	-350,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 645 634,21	589 324,18	73,46m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 645 570,30	589 287,96	39,07m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 645 536,31	589 268,70	26,85m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 645 537,00	589 295,54	23,93m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 645 522,11	589 314,27	10,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 645 512,36	589 309,19	24,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 645 487,88	589 309,83	24,71m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 645 466,27	589 297,84	15,27m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 645 452,91	589 290,44	14,72m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 645 440,04	589 283,30	1,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 645 438,30	589 282,34	12,00m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 645 427,81	589 276,51	15,99m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 645 413,82	589 268,76	12,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 645 409,92	589 257,26	18,67m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 645 409,44	589 238,60	10,92m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 645 409,16	589 227,68	5,75m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 645 414,90	589 227,33	6,09m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 645 420,99	589 227,17	36,34m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 645 413,57	589 191,60	18,41m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 645 417,47	589 173,61	43,63m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 645 459,64	589 184,80	4,26m	Terrengmålt	200	84,93	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 645 459,27	589 180,56	45,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 645 415,31	589 168,90	56,63m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 645 434,85	589 115,75	25,49m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 645 439,17	589 090,63	22,24m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 645 461,12	589 094,20	20,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
43	6 645 481,58	589 097,53	12,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**680**	Fnr:		Snr:	**50**
Adresse:	**Elgefaret 57, 1362 HOSLE**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
55/428	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
97/1552	Veranda	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Utskriftsdato: 09.04.2025

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.**	20	**Bruksnr.**	680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Elgefaret 57, 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
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 29 385 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1952288 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1952288)
Navn	GRAV, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8684/1952288.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 745 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 417 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 3 221 m^2 **Formål** Kjørevei

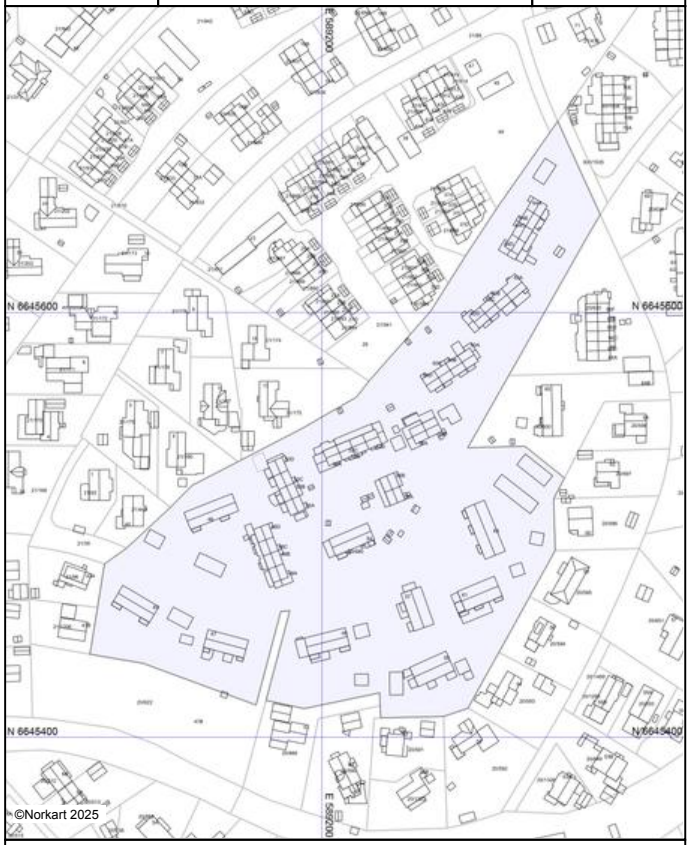
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/680/0/50
Adresse: Elgefaret 57
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

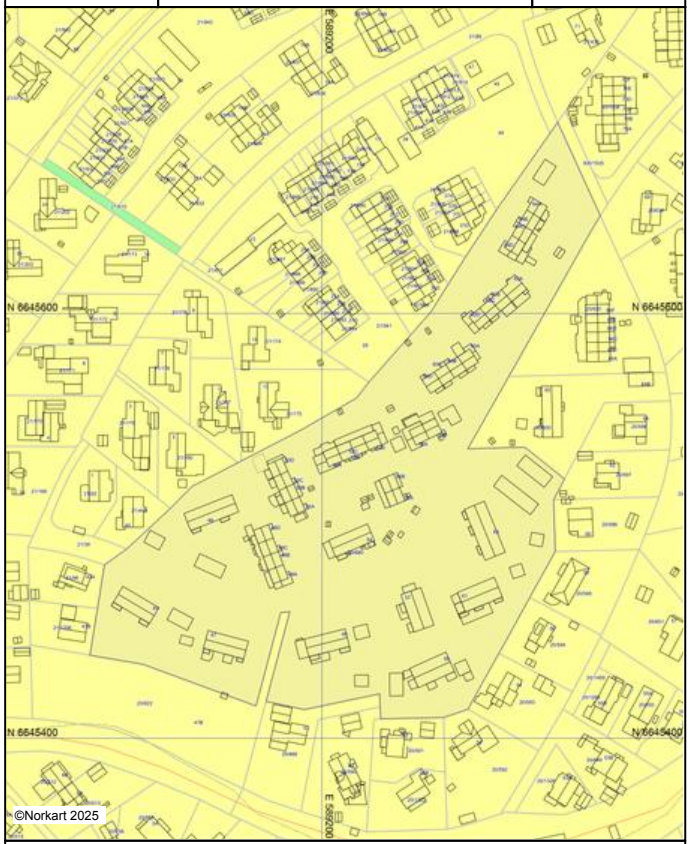
Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/680/0/50
Adresse: Elgefaret 57
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

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

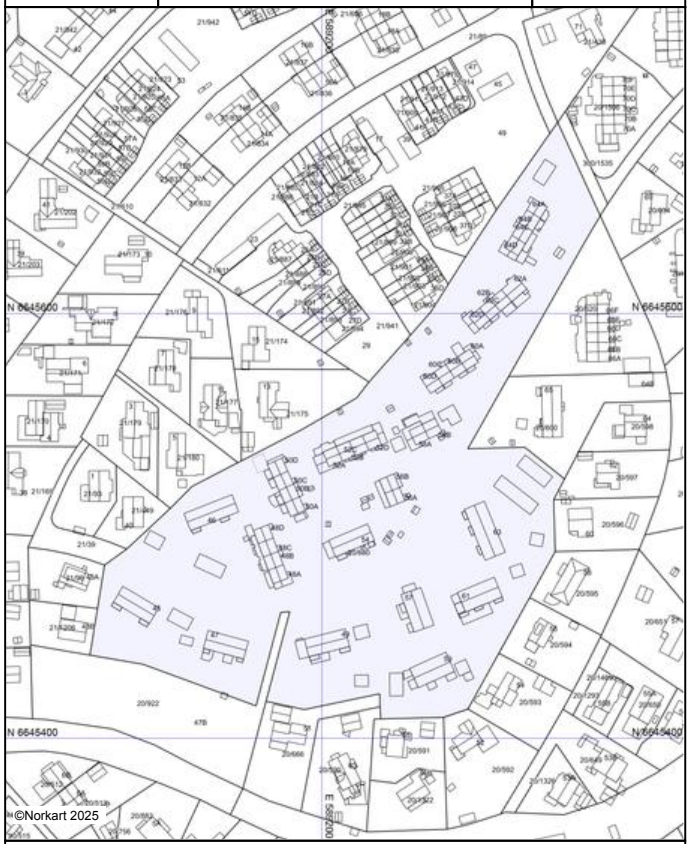
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/680/0/50
Adresse: Elgefaret 57
Utskriftsdato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

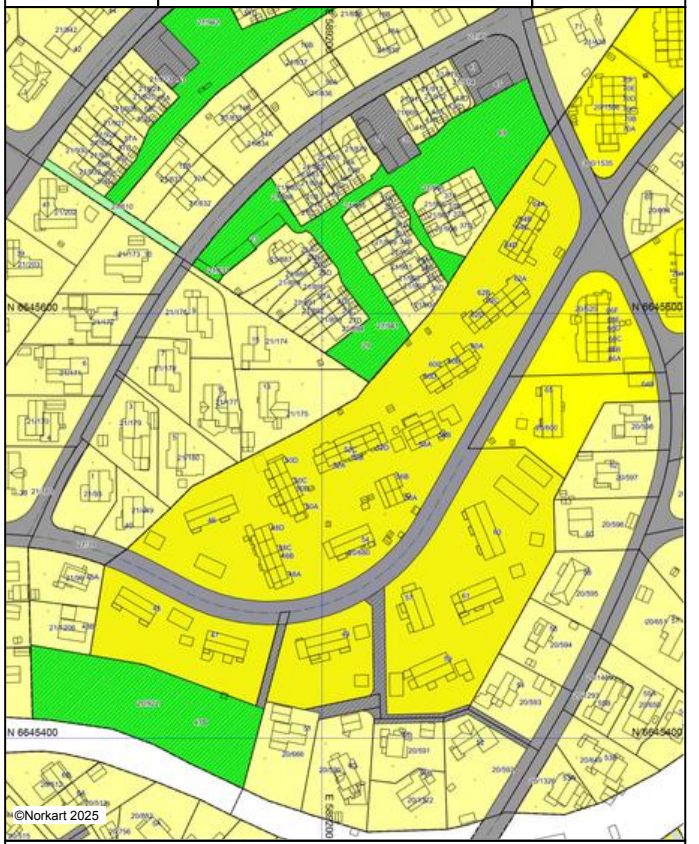
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/680/0/50
Adresse: Elgefaret 57
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Undervisning

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

Bærum kommune

VAledninger

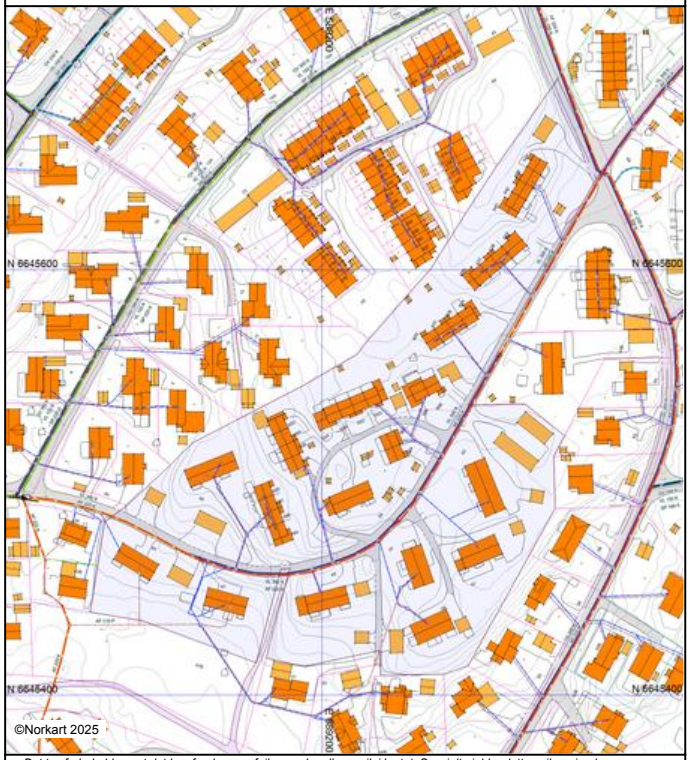
Eiendom: 20/680/0/50
Adresse: Elgefaret 57
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 09.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse:	Elgefaret 57, 1362 HOSLE								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Sameiet har utestående på kr. 86 232,00 med forfall 19.04.2025.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 20/680		
Utskriftsdato	09.04.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

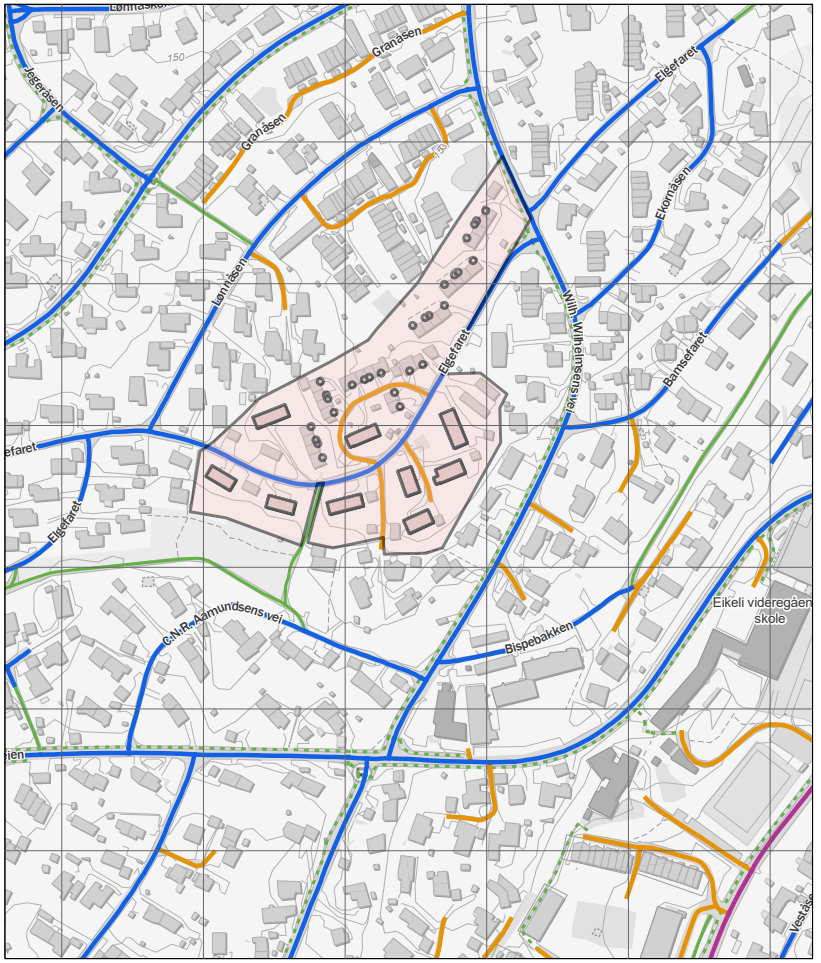
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/680/0/50
Adresse: Elgefaret 57, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/04/2025



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

Utskriftsdato: 09.04.2025

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.**	20	**Bruksnr.**	680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Elgefaret 57, 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.

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Elgefaret 57, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	314 803,28 kr
Feiing	13 197,00 kr
Renovasjon	304 995,80 kr
Vann	254 264,21 kr
Sum	**887 260,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	49 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	263 825,19 kr	65 956,16 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	6 stk	4 576,06 kr	1/1	0 %	27 456,38 kr	6 864,08 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	18 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	87 217,88 kr	21 804,45 kr
Vann etter areal	6479 m2	45,26 kr	1/1	0 %	293 255,72 kr	73 313,89 kr
Avløp etter areal	6479 m2	52,90 kr	1/1	0 %	342 739,10 kr	85 684,84 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	37 stk	129,00 kr	1/1	0 %	4 773,00 kr	1 193,25 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	59 stk	263,00 kr	1/1	0 %	15 517,00 kr	3 879,30 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**1 034 784,27 kr**	**258 695,97 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 09.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	50
Adresse	Elgefaret 57, 1362 HOSLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Skatteetaten

Dato
10.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 20 Bnr 680 Fnr 0 Snr 50

Eiendommens adresse:

Elgefaret 57, 1362 HOSLE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 998 451
Som sekundærbolig: kr 3 993 805

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 56-0180/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elgefaret 57 1362 HOSLE

Betegnelse: Gnr 20, bnr 680, snr 50 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no