PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EKORNÅSEN 4F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Ekornåsen 4 F

1362 HOSLE

3201/20/12/620/0/0

Rapportdato

23.05.2025

TG 0	0
TG 1	7
TG 2	4
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 19.05.2025 av:



Thomas Hovland
ProRåd AS

Langliveien 181
1540 Vestby

+4790883434
thohov@ProRåd.no

Sertifisert takstmann med fagbrev som tømrer og videreutdanning fra Fagskolen. Medlem av NITO og Enova-sertifisert energirådgiver.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Ekornåsen 4 F , 1362, HOSLE

Matrikkel: 3201/20/12/620/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1957

Tomt: 10 428.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Daniel Blom, Lene Blom

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus over tre plan. Boligen har inngang fra bakkeplan og tilhører et rekkehusfelt fra 1957. Seksjonen disponerer arealer over tre plan, og har egen hage og terrasse. Grunnmur er oppført i betong, fundamentert på antatt faste masser eller fjell. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med trekledning. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Rekken ble utvendig rehabilitert i 2012, med utskifting av kledning og vinduer, etterisolering samt ny taktekking og ytterdører. Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: 2017: - Total rehabilitering av bad 2. etasje 2018: - Ny støttemur under terrasse. - Ny drenering under terrasse. - Legge på i forbindelse med drenering er det også etterisolert 5cm på utside av kjellervegg. 2019: - Montert vifte på bad med fuktsensor. - Nye diverse stikk, utført av elektriker. 2020: - Oppussing av vaskerom i kjeller - Nye stikk på soverom 2. etasje. - Nytt gulv i 1.- og 2. etasje.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Rekkehus - 3 etasjer

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
124 m^2	0 m^2	0 m^2	35 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Kjeller: 39m², 1. etasje: 42m², 2.etasje: 43			Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
124 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 120 m2 / S-Rom: 4 m2 Romfordeling: Kjeller - Vaskerom, Bod, Gang, Kjellerstue 1. Etasje - Kjøkken, Entré, Stue 2. Etasje - 3 Soverom, Gang, Bad

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Trapp: Trappen er av eldre dato og det er registrert normal bruksslitasje på trinn, vanger og rekkverk. TG 2 er gitt basert på alder og slitasje, i samsvar med forventet levetid og dagens funksjonskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. TG 2 gis på grunn av nevnte forhold.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert. Hovedstoppekranen på kjøkken har ikke håndtak, men fremstår som en mutter uten grep. Det er derfor nødvendig å bruke verktøy for å stenge vannet, noe som ikke regnes som en tilfredsstillende løsning i en nødsituasjon. I henhold til TEK17 skal stoppekraner være lett tilgjengelige og kunne betjenes uten bruk av verktøy. Det anbefales at det monteres en betjeningsvennlig løsning med håndtak for å sikre forskriftsmessig og praktisk funksjon. Det gjøres oppmerksom på at boligen ellers har flere stoppekraner, blant annet i kjeller og på bad i 2. etasje, som gir mulighet for lokal avstengning av vann. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år TG 2 gis på grunn av nevnte forhold.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Teknisk rom kjeller ("vaskerom"): Vurdering: Rommet i kjeller fremstår i dag med installert vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, varmtvannsbereder og gulvstående klosett. Ifølge eier er bruken uendret fra tidspunkt for overtakelse, og det er ikke foretatt endringer i innredningens plassering eller funksjon. Det presiseres at rommet ikke opprinnelig er prosjektert som våtrom, og at det heller ikke er etablert sluk, dokumentert membran eller fuktsikring etter dagens krav. Oppgraderingen som er gjort i 2020 omfatter overflater, men tilfredsstiller ikke kravene til fuktsikre rom med vanninstallasjoner. På bakgrunn av manglende sluk og fravær av teknisk oppbygning i henhold til forskrift er det gitt TG 3, uavhengig av om bruken er endret eller ikke. For å redusere risiko for fuktskader bør rommet enten oppgraderes til våtromsstandard eller tilpasses bruk som rom uten varig fuktbelastning. Tiltak: Det anbefales at bruken av rommet endres i tråd med opprinnelig funksjon, eller at det foretas full ombygging i henhold til krav for våtrom, inkludert etablering av sluk og dokumentert fuktsikring. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - 2. etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Tilstandsgrad er ikke vurdert (TG IU), da det ikke er foretatt hulltaking eller inspeksjon av fuktsikringen i tilliggende- / underliggende konstruksjon.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
21.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Opplysning om ferdigattestens dato er innhentet fra Ambita og baserer seg på tilgjengelige byggesaksdata fra kommunen. Det er ikke innhentet ytterligere dokumentasjon fra kommunen i denne forbindelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

3 Yttervegger / fasader

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ifølge eier er utvendig kledning i sameie rehabilitert i 2011.
Utvendig kledning er også nymalt i 2024.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendig kledning er kun beskrevet, da denne omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og derfor ikke er vurdert med tilstandsgrad.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

4 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Generell beskrivelse av dører
Entredør i tre med glassfelt.
Balkongdør i tre med tolags isolerglass, produsert i 2011.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2011

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1: Vinduer og dører er i god stand og fungerer som forutsatt. Ingen registrerte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue , ca. 35 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med spilerekkverk.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

6 Takkonstruksjon

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Via stige

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjon er kun beskrevet, da denne omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og derfor ikke er vurdert med tilstandsgrad.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

7 Taktekking og beslag

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
utvendig fasade og tak ble oppusset av sameie i 2011

Inspisert fra:
Via stige

Taktekking:
Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekking og beslag er kun beskrevet, da denne omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og derfor ikke er vurdert med tilstandsgrad.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

8 Takrenner og nedløp

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er kun beskrevet, da denne omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar og derfor ikke er vurdert med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

9 Bad - 2. etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Badet er ifølge eier totalrehabilitert i 2017

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

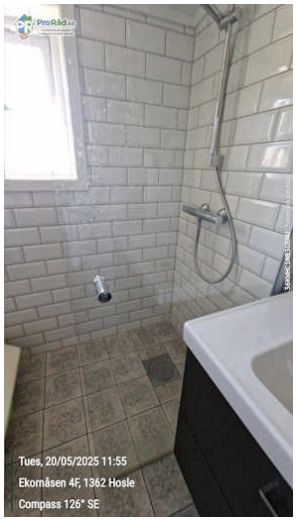
Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjon som er fremvist:
FDV dokumentasjon for bad.
Kontrollerklæringer.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde



Oversiktsbilde av overflater.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.
Totalt ble det målt cm fra topp dør til sluk.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 1 gis etter en helhetsvurdering.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Bilde



Bilde av sluk i bad 2.etasje

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Det er gjort overflatemålinger uten å finne avvik utover normale verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Tilstandsgrad er ikke vurdert (TG IU), da det ikke er foretatt hulltaking eller inspeksjon av fuktsikringen i tilliggende- / underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

10 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Pipen er regelmessig feiet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

11 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue 1. etasje.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er av eldre dato og det er registrert normal bruksslitasje på trinn, vanger og rekkverk. TG 2 er gitt basert på alder og slitasje, i samsvar med forventet levetid og dagens funksjonskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
TG 2 gis på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.
Det anbefales vedlikehold og eventuell oppgradering av trappen ved behov, eksempelvis overflatebehandling, utbedring av slitasje på trinn og kontroll av innfesting for å sikre stabilitet. Tiltak kan hensiktsmessig utføres i forbindelse med øvrig oppussing eller ved fremtidig oppgradering av boligen.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

ⓘ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Vurdering:
Rommet i kjeller fremstår i dag med installert vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, varmtvannsbereder og gulvstående klosett.
Ifølge eier er bruken uendret fra tidspunkt for overtakelse, og det er ikke foretatt endringer i innredningens plassering eller funksjon.
Det presiseres at rommet ikke opprinnelig er prosjektert som våtrom, og at det heller ikke er etablert sluk, dokumentert membran eller fuktsikring etter dagens krav.
Oppgraderingen som er gjort i 2020 omfatter overflater, men tilfredsstiller ikke kravene til fuktsikre rom med vanninstallasjoner.
På bakgrunn av manglende sluk og fravær av teknisk oppbygning i henhold til forskrift er det gitt TG 3, uavhengig av om bruken er endret eller ikke.
For å redusere risiko for fuktskader bør rommet enten oppgraderes til våtromsstandard eller tilpasses bruk som rom uten varig fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales at bruken av rommet endres i tråd med opprinnelig funksjon, eller at det foretas full ombygging i henhold til krav for våtrom, inkludert etablering av sluk og dokumentert fuktsikring. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Oversiktsbilde av rommet.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Kullfilterventilator.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i antresitt.

Forøvrig kommentar:
Det er ifølge eier ny benkeplate og hvitvarer på kjøkken etter oppføring av kjøkken.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing kjøkken.
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Stoppekran for ved bad, kjøkken og vaskerom er kontrollert og vurdert tilfredstillende. Det er egne stoppekraner for varmt og kaldt til disse rommene. Hovedstoppekran er lokalisert i overskap i kjøkken og er ikke funksjonstestet, grunnet at denne ikke har handtåk og fremstår som en mutter uten grep.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 287 liter, montert i vaskerom. datert 2004
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avrenningsmulighet fra varmtvannsbereder anbefales etablert.
Hovedstoppekranen på kjøkken har ikke håndtak, men fremstår som en mutter uten grep. Det er derfor nødvendig å bruke verktøy for å stenge vannet, noe som ikke regnes som en tilfredsstillende løsning i en nødsituasjon.
I henhold til TEK17 skal stoppekraner være lett tilgjengelige og kunne betjenes uten bruk av verktøy.
Det anbefales at det monteres en betjeningsvennlig løsning med håndtak for å sikre forskriftsmessig og praktisk funksjon.
Det gjøres oppmerksom på at boligen ellers har flere stoppekraner, blant annet i kjeller og på bad i 2. etasje, som gir mulighet for lokal avstengning av vann.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 2 gis på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved bereder.
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.
Det anbefales at autorisert rørlegger foretar en gjennomgang av hele anlegget,
da både vann- og avløpsrør er av eldre dato. En samlet vurdering av tilstand, utførelse og eventuell behov for oppgradering bør foretas for å sikre forskriftsmessig og funksjonell drift av sanitæranlegget.
Det er ikke behov for utbedringstiltak på vvb siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

16 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjort oppgradering på anlegget i tråd med opppussing av baderom og andre oppdrageringer. se samsvarserklæring beskrivelse.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:
11.07.2017:
Arbeid utført av Vettre Elektriske AS
- I forbindelse med rehabilitering av bad i 2etg er følgende arbeider utført:
- Det er lagt varmekabel på 500W med elektronisk termostat. Det er montert stikk ved speil. Lagt opp nytt punkt for belysning over dør.
- Det er montert to lamper, en over speil og en over dør, begge lampene er levert av kunde

07.10.2020:
Arbeid utført av AB Elektroinstallasjon AS
Oppussing av vaskerom og nye stikk på soverom i 2 etg etter legging av nytt gulv

27.09.2021:
Arbeid utført av Montera Elektro & VVS AS
Fra og tilkobling forbindelse med benkeplate bytte.

28.08.2023:
Arbeid utført av ACR Elektro AS
- Montering av elbil lader

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med fast tilkoblingpunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

17 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

EKORNÅSEN 4 F - 3201/20/12/620/0/0

Overflater gulv
Innvendig er det gulv av parkett og belegg.

Overflater vegg / himling
Veggene har tapet,trepanel,malte plater,betong og Strie.
Innvendige tak har trepanel.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Gulv, vegger og himlinger har normal bruksslitasje og fremstår i alminnelig god stand uten registrerte avvik.
Det er ikke observert riss, skader eller tegn til fukt. Overflatene fremstår med god helhetlig utførelse og tilfredsstillende funksjon i forhold til rommets bruk.
Tilstandsgrad 1 er gitt på bakgrunn av visuell tilstand og forventet bruksmessig standard.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250247

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Moe Blom	Lene Moe Blom

Gateadresse
Ekornåsen 4F

Poststed	Postnr
HOSLE	1362

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250247

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering bad 2. etasje
Arbeid utført av	Calle Andersen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, full rehabilitering med ny oppbygging.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ovn i 1. etasje fungerer utmerket. Peis i kjeller har dårlig trekk.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forekomst i hele rekken i 2021, ble utbedret av Anticimex. Ikke forekomst etter dette.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Montering av elbillader og overspenningsvern (2023) - Fra- og tilkobling i forbindelse med bytte av benkeplate på kjøkken (2021) - Elektroarbeider på vaskerom og nye stikkontakter på soverom i 2. etasje (2020) - Tilkobling vifte på bad og diverse stikkontakter (2019)
Arbeid utført av	ACR Elektro AS, Montera Elektro & VVS AS, AB Elektroinstallasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert i gata i 2023. Se punkt om elektroarbeider.

Document reference: 7250247

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Etablering av ny støttemur og tilleggsisolering og drenering under terrassen. - Terrassen er bygget av eier.
Arbeid utført av	Bærum Hage & Anleggsservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet v/ Eurofins Radonlab AS har gjennomført radonmåling.

21.1 Radonmåling

År	2016
Verdi	Henviser til styret i sameiet, som har planlagt ny måling i 2026.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opptak av lån i forbindelse med skifte av kledning i annen rekke i sameiet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref. kommentar over.

Document reference: 7250247

Dokumenter

samsvarserklæringer.pdf

Document reference: 7250247

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250247

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Moe Blom	059cf2239e84a5a1d992a c3b245664185db4d5a6	21.05.2025 19:07:17 UTC	Signer authenticated by One time code

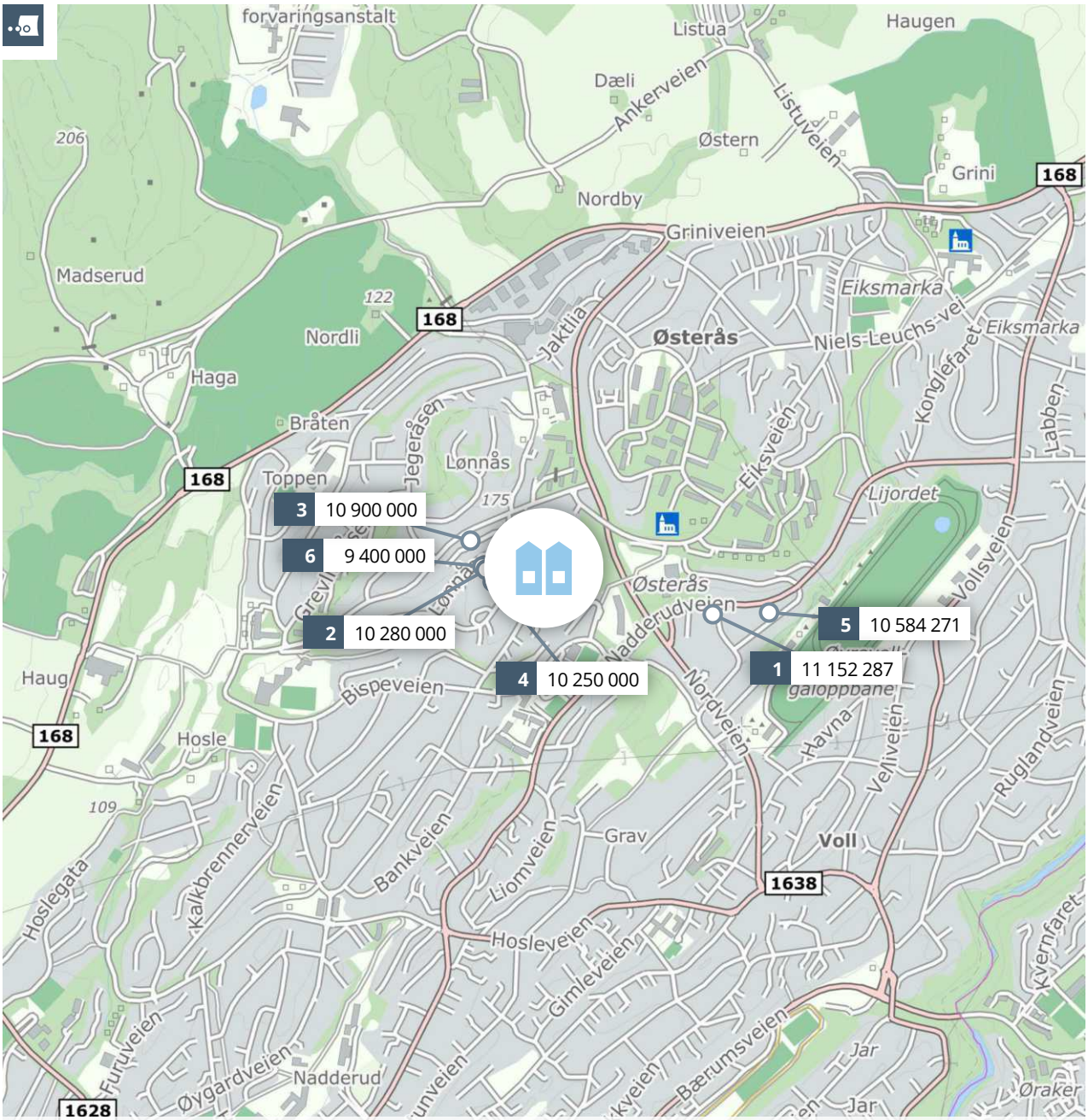
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Moe Blom	5368025fd05af5444c44d d63ba0e517dc9440e53	21.05.2025 19:09:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250247

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

EKORNÅSEN 4 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 23.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekornåsen 4 F, 1362 HOSLE

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 20 BNR 620 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3201
BÆRUM GRUNNKRETS Hosle nord 11

Verdivurdert til

9 300 000

0	9 300 000	75 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	10,4 daa
Byggeår	1957

Fellesutgifter	4 184
Formue	36 118
Soverom	3
Etasjer	3

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lijordveien 26 A 141 m² 1954 61,5 daa 3 sov	28.04.2025	10 500 000	**10 710 000**	442 287	11 152 287	**79 094**
2 Lønnåsen 31 A 131 m² 1971 157 m² 3 sov	29.04.2024	10 350 000	**10 280 000**	0	10 280 000	**78 473**
3 Granåsen 51 C 133 m² 1974 139 m² 3 sov	14.01.2025	10 700 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**81 955**
4 Lønnåsen 35 C 150 m² 1971 123 m² 3 sov	18.03.2025	9 750 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**68 333**
5 General Fleischers vei 10 B 120 m² 1954 61,5 daa 3 sov	28.04.2025	8 850 000	**10 180 000**	404 271	10 584 271	**88 202**
6 Lønnåsen 19 B 134 m² 1971 137 m² 3 sov	08.06.2024	9 500 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**70 149**

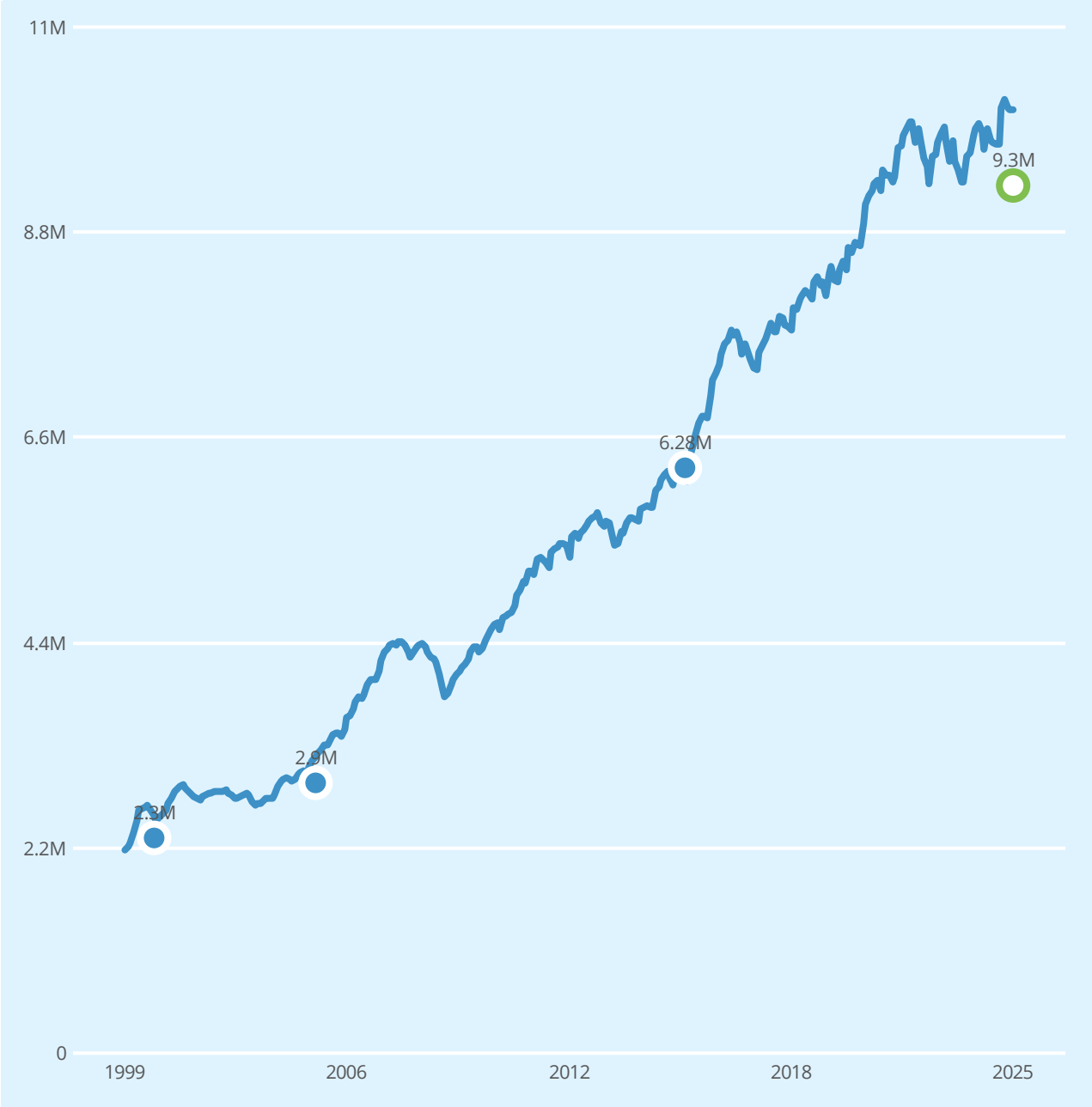
Pent enderekkehus over 3 plan med solrik og attraktiv beliggenhet. Gjennomgående god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.11.2015	24.11.2015	07.03.2016	5 700 000	6 150 000	130 148	6 280 148
24.02.2005	07.03.2005	25.07.2005	2 750 000	2 900 000	-	2 900 000
06.07.2000		06.07.2000	-	2 300 000	-	2 300 000

Rekkehus til salgs i 1362 HOSLE nå

2
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Rekkehus solgt i 1362 HOSLE siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

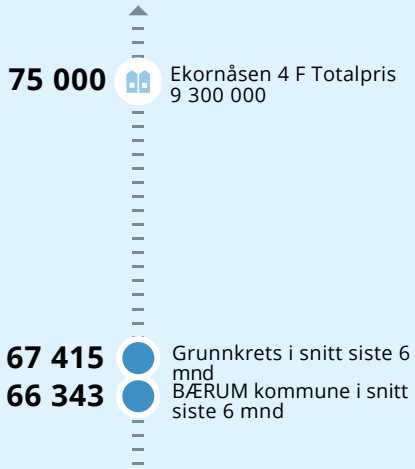


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

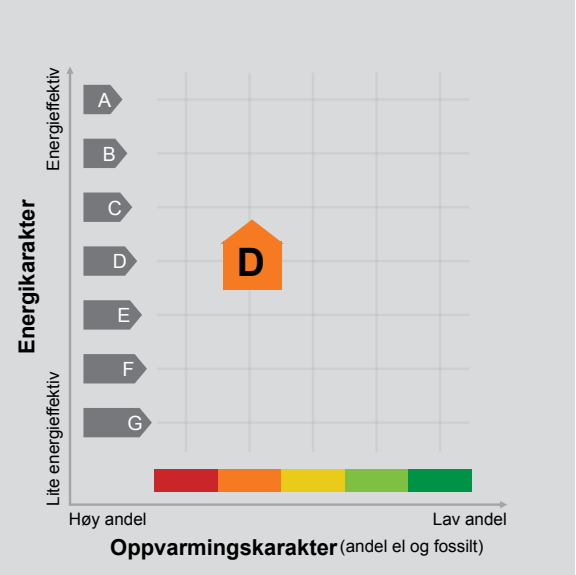
for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Ekornåsen 4F
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	620
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18541548
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122046
Dato	18.05.2025



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 16 716 kWh pr. år

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

16 716 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av kjellervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Ekornåsen 4F

Nabolaget Granåsen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	9 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lønnås Linje 140, 140E, 140N	5 min 0.4 km
Østerås Linje 2	8 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.8 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Fururabben (... 41 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Hosle	5 min
Rema 1000 Lijordet	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	12 min
Vitusapotek Østerås	12 min
Østerås Vinmonopol	12 min

SPORT

Ekornåsen balløkke	5 min
Østerås skole	7 min
Galla Trening	10 min
Fresh Fitness Østerås	12 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

—

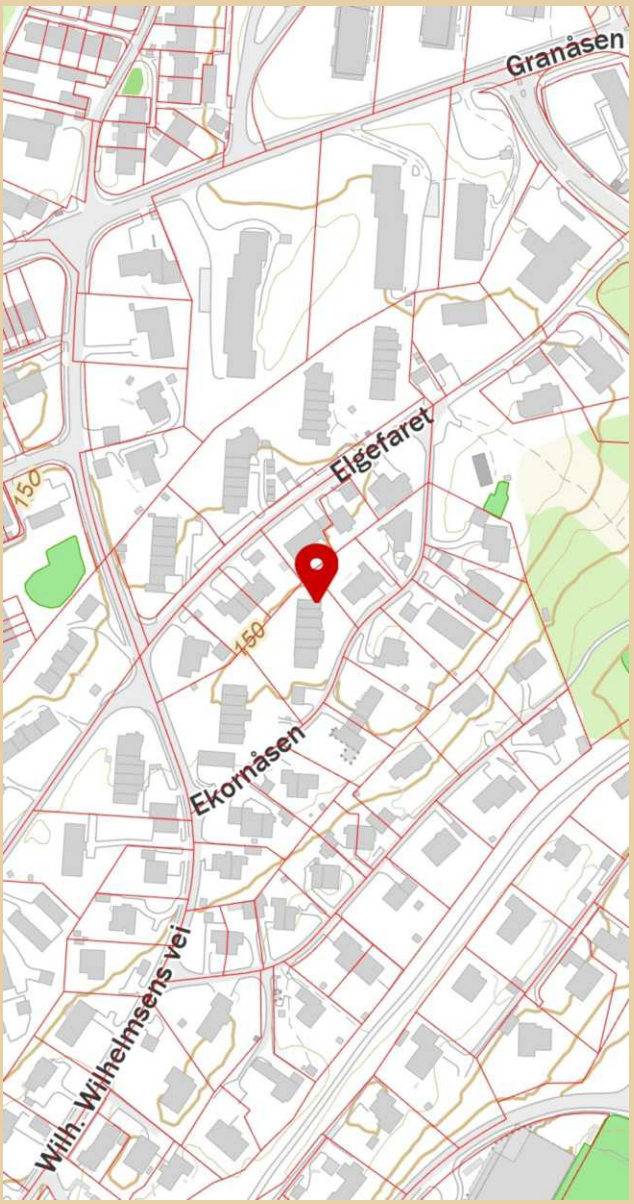
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Filharmonikernes Boligsameie		V³r ref.:	172/12
Ekorn³sen 4 F		Type:	Sameie
1362 HOSLE		Eiere:	Daniel Moe Blom, Lene Moe Blom
Organisasjonsnr:	994 765 043	Seksjonsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 184

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	3 129
	RENTER OG OMKOSTNINGER Lå N	444
	AVDRAG Lå N	611

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lª n):	61 751	Gjeld siste ³rsoppg.:	64 409
Klient ajourf. lª n:	1 852 556,99	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 932 291

Spesifikasjon av lª n:

Lª nenummer: 12125300691, DnB Bank ASA

Annuitetslª n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 13.05.2025: 7.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 13.05.2025: 1 852 557

Andel av saldo: 61 752

Første termin/første avdrag: 22.04.2013 (siste termin 22.06.2031)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Mona Eek-Jensen
Adresse:	Ekorn³sen 4 D
Postnr/-sted:	1362 HOSLE
E-post:	Eli.aubert2@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	64 409	Andre inntekter:	890
Annen formue:	36 118	Utgifter:	5 076		

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	20/620 - seksjon:12
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441837

HUSORDENSREGLER
for Filharmonikernes boligsameie

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

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

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

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

Vedtekter for
Filharmonikernes Boligsameie

Endret på ordinært sameiermøte 16.04.2013 og 28.04.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 11.06.24

I. Om sameiet

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

   Ovennevnte forutsetninger skal være bestemmende for denne kontrakt

2. Sameiets navn er Filharmonikernes Boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:
   Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte sameier.
   Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og Offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter administrasjonsutgifter o. l. og andre økonomiske forpliktelser som sameiet påtar seg etter vedtak fattet i samsvar med pkt. I 6, 17 og 18.

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

10. Misligholder en sameier plikt til å betale de ytelser sameiet utligner på den enkelte, eller Misligholder sameieren på annen måte sameieavtalen vesentlig, k an boenheten kreves solgt og sameieren utkastet etter bestemmelsen i eierseksjonsloven §§ 26 og27. Skjer slikt mislighold som nevnt i 1. ledd, kan beløpet saken gjelder dekkes midlertidig av driftsfondet, inntil fordringen er inndrevet gjennom rettslig inkasso.

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

12. Utgått

13. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin sameieparet eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke kreve utløsning av en annen sameier jfr. pkt. 10.11.

II. OM SAMEIETS FORVALTNING.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Sakers om en sameier ønsker behandlet på Sameiermøte må være innsendt til styret minst 3 uker før sameiermøtet skal holdes

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

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

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

18. Det ordinære Sameiermøtet skal:

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

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

III. GENERELT

19. Forøvrig gjelder bestemmelser av enhver tid gjeldene eierseksjonslov.

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

21. Det kan utarbeides husordensregler for Sameiet.

Filharmonikernes Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Filharmonikernes Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 18:00

Sted: Eikeli videregående skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Tore Ekroll velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 192.272.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret ber ikke om noe ekstra godtgjørelse for arbeidet i 2024.

Forslag til vedtak: Styret får kr 5.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Informasjon om portalen til ABBL

Styret ønsker å presisere for alle sameiere at styrets offisielle kommunikasjonskanal er via ABBL sine sider. Om sameier ikke har opprettet bruker kan dette gjøres via: https://www.abbl.no/beboer/ «**Ta i bruk Min side**»

5.2 Bytte av kledning i EF72

Styret planlegger å gjennomføre vedlikehold i EF72 i 2025, ett år før det som står i vedlikeholdsplanen.

5.3 Bytte av kledning i EF72 - valg av finansiering

Styret har valgt Husfix AS som entreprenør, og de har gitt en pris på kr. 1.650.125,- for hele jobben (gitt at den utføres i 2025).

På bakgrunn av dette har styret laget fire alternativer for finansiering:

1. Fullfinansiering med lån, 0,- i egenandel per husstand

2. Delfinansiering med lån, 15.000,- i egenandel per husstand

3. Delfinansiering med lån, 25.000,- i egenandel per husstand

4. Fullfinansiering ved egenandel (kr. 56.667,- per husstand, innbetales juli 2025)

Alternativ 1 vil øke felleskostnadene med ca kr. 455,- per husstand per måned

Alternativ 2 vil øke felleskostnadene med ca kr. 335,- per husstand per måned

Alternativ 3 vil øke felleskostnadene med ca kr. 255,- per husstand per måned

Styrets innstilling: Avstemning gjennomføres. Det alternativet styret går for er det alternativet som får mer enn 50% av stemmene.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 250.500.

Felleskostnadene ble økt med kr. 240 pr. måned fra 01.01.2025.

Kledningsskifte i Elgefaret innarbeides i budsjettet for 2025 dersom vedtatt.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mona Eek-Jensen
Styremedlem, Mette Thorud Forberg
Styremedlem, Janne Soraya Martinuzzi
Styremedlem, Tore Ekroll
Styremedlem, Bjørn Skogrand

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Mona Eek-Jensen er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tore Ekroll og Janne Soraya Martinuzzi er på valg.

7.3 Valg av valgkomité

Jan Aubert og Lars Opdal er på valg.

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

Med vennlig hilsen
Filharmonikernes Boligsameie
Styret

Filharmonikernes Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mona Eek-Jensen, Ekornåsen 4 D
Styremedlem, Mette Thorud Forberg, Elgefaret 72 A
Styremedlem, Janne Soraya Martinuzzi, Elgefaret 74 A
Styremedlem, Tore Ekroll, Wilh. Wilhelmsens vei 66 E
Styremedlem, Bjørn Skogrand, Elgefaret 76 A

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 192.272.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Ikke annet å melde enn at styret har jobbet med å organisere maling av rekkene EÅ4, EF74, EF76 og WW66 og bytte av kledning i Elgefaret 72.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

EÅ4, EF74, EF76 og WW66 har blitt malt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Skifte opprinnelig isolasjon og øke isolasjon med 5 cm + asfaltplater, lekte ut og legge ny kledning i EF72.

Kommende 5-års periode

Se vedlikeholdsplan

Styret i Filharmonikernes Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Filharmonikernes Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 883 676	1 359 383	1 882 000	1 520 000
Annen driftsinntekt	2	18 958	21 352	21 300	20 000
Sum inntekter		1 902 634	1 380 735	1 903 300	1 540 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	5 705	28 525	5 705	6 000
Kostnad lokaler	4	458 460	413 753	470 500	520 000
Reparasjon og vedlikehold	5	599 074	19 791	756 500	100 000
Annen driftskostnad	6	521 559	516 950	525 500	548 500
Sum kostnader		1 584 798	979 019	1 758 205	1 174 500
Resultat før finansielle poster		317 836	401 716	145 095	365 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	26 723	34 835	15 000	25 000
Finanskostnad	8	152 287	145 161	160 000	140 000
Sum finansielle poster		-125 564	-110 326	-145 000	-115 000
Årsresultat		192 272	291 391	95	250 500

Balanse Filharmonikernes Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		27 288	27 288
Sum varige driftsmidler		27 288	27 288
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		27 588	27 588
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	3 744
Andre fordringer	9	0	118 741
Sum fordringer		0	122 485
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 137 215	1 071 109
Sum omløpsmidler		1 137 215	1 193 595
Sum eiendeler		1 164 803	1 221 183

Balanse Filharmonikernes Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-825 434	-1 017 706
Sum egenkapital		-825 434	-1 017 706
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 13	1 932 291	2 159 453
Sum langsiktig gjeld		1 932 291	2 159 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	17 678
Forskudd innbetalinger		23 352	26 808
Annen kortsiktig gjeld	14	34 594	34 949
Sum kortsiktig gjeld		57 946	79 435
Sum gjeld		1 990 237	2 238 889
Sum egenkapital og gjeld		1 164 803	1 221 183

Filharmonikernes Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Mona Eek-Jensen Styreleder	Bjørn Skogrand Styremedlem	Janne Soraya Martinuzzi Styremedlem
Mette Thorud Forberg Styremedlem	Tore Ekroll Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 040 040	987 840	1 040 000	1 126 000
Felleskostnader annet	13 836	11 543	12 000	14 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	450 000	0	450 000	0
Avdrag ordinære lån	219 960	230 040	220 000	220 000
Renter ordinære lån	159 840	129 960	160 000	160 000
Sum	**1 883 676**	**1 359 383**	**1 882 000**	**1 520 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
forsikring tilbygg	18 958	21 352	21 300	20 000
Sum	**18 958**	**21 352**	**21 300**	**20 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	5 000	25 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift	705	3 525	705	1 000
Sum	**5 705**	**28 525**	**5 705**	**6 000**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	401 052	361 036	408 500	460 000
Lys, varme, energi	0	236	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	32 916	31 469	34 000	35 000
Sommer- og vinterkostnader	24 493	21 013	28 000	25 000
Sum	**458 460**	**413 753**	**470 500**	**520 000**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	599 074	3 125	656 500	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	16 666	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
Sum	**599 074**	**19 791**	**756 500**	**100 000**

Note 6 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	101 970	97 316	104 000	106 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 441	2 150	3 000	3 000
Elektroniske fellesavtaler	244 408	227 728	245 000	250 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	169 840	186 856	170 000	187 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	2 000
Sum	**521 559**	**516 950**	**525 500**	**548 500**

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	76	41	0	0
Renter plasseringskonto	26 647	16 533	15 000	25 000
Finansinntekt	0	18 261	0	0
Sum	**26 723**	**34 835**	**15 000**	**25 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	152 287	145 161	160 000	140 000
Sum	**152 287**	**145 161**	**160 000**	**140 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	58 897
Erstatningsmessige skader	0	59 844
Sum	**-0**	**118 741**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	369 666	479 750
Sparekonto Boligbanken	767 549	591 360
Sum	**1 137 215**	**1 071 109**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 017 706	-1 309 096
Fra årets resultat	192 272	291 391
Sum annen egenkapital	-825 434	-1 017 706
Sum egenkapital	-825 434	-1 017 706

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 932 291	2 159 453
Sum	**1 932 291**	**2 159 453**

Det er stilt følgende pant: Blancolån

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering fasade og tak
Lånenummer:	**12125300691**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	22.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 320 876
Lånesaldo 01.01:	2 159 453
Avdrag i perioden:	227 162
Lånesaldo 31.12:	**1 932 291**
Saldo 5 år frem i tid:	531 339

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12125300691	30	64 410	1 932 300

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	4 298	4 653
Depositum garasjene	30 296	30 296
Sum	**34 594**	**34 949**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 114 160	1 043 400
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	192 272	291 391
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-227 162	-220 631
Årets endring disponible midler	-34 890	70 759
Disponible midler UB	1 079 270	1 114 160

Resultat og balanse med noter for Filharmonikernes Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Filharmonikernes Boligsameie

Styreleder	Mona Eek-Jensen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Janne Soraya Martinuzzi (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Tore Ekroll (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Mette Thorud Forberg (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Bjørn Skogrand (sign.)	28.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Filharmonikernes Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: EE3AF-O5ZEJ-HO2E1-S7FEW-6GTJQ-EE1S1

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EE3AF-O5ZEJ-HO2E1-S7TEW-6GTJQ-EE1S1

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-07 15:43:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EE3AF-O5ZEJ-HO2E1-S7FEW-6GTJQ-EE1S1

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

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

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

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

Vedlikeholdsplan Filharmonikernes Boligsameie

Sameiets ansvar

Område	Oppgave	Hyppighet
Kledning	Males med to strøk	10. år
Kledning	Sørvegger ettersees og evt. males	5. år
Kledning	Ettersyn ifm maling	10. år
Kledning	Iverksette nødvendige tiltak.	Etter faglig vurdering
Tak	Ettersyn	10. år
Tak	Iverksette nødvendige tiltak.	Etter faglig vurdering
Utvendig drenering	Iverksette nødvendige tiltak.	Etter faglig vurdering
Felles rør for flere enn to seksjoner	Iverksette nødvendige tiltak.	Etter faglig vurdering
Elektrisk inntak fra e-verkets skap til husets første inntak, inklusive skap.	Iverksette nødvendige tiltak.	Etter faglig vurdering

Kommentarer

- Sameiets ansvar dekker kun opprinnelige arealer, tilsvarende inngår ikke fjerning/gjenetablering av terrasser, plattinger etc. ved utvendig drenering.
- Alle påbygg ut over opprinnelige arealer er den enkelte husstands ansvar, eksempelvis tilbygg, boder, garasjer med mer.
- Hyppigheten er retningsgivende. Tidspunktene kan endres dersom dette er forsvarlig. Denne vurderingen tilligger styrets vurdering basert på ekstern evaluering. Tidspunkt for bytte av kledning ledes av tidspunkt for maling. Ved skifte av kledning males denne med to strøk
- Styret utarbeider og vedlikeholder en løpende vedlikeholdsplan. Denne tilpasses etter faktisk behov.
- Oppgradering / Endring av Kabel-TV fremmes som egen sak.

Rekkens ansvar

Område	Oppgave	Kommentar
Gjerde (fasade)	Vedlikehold / Utskifting	Sameiet dekker materialer og maling begrenset oppad til kr. 6.000,- hvert 5. år
Gjerde (mellom rekker / mot naboer)	Vedlikehold / Utskifting	Rekkenes ansvar. Sameiet dekker materialer og maling begrenset oppad til kr. 6.000,- hvert 5. år
Postkassestativer	Vedlikehold / Utskifting	
Uteområde	Vedlikehold	

Sameiers ansvar

- Alt vedlikehold dører, vinduer og listverk inklusive eventuell utskifting.
- Pipe som deles med nabo. (Begges ansvar)
- Innvendige rør, dvs etter stoppekran for to eller færre seksjoner. Felles rør for flere enn to seksjoner, samt utvendige rør er sameiets ansvar.
- Elektrisk anlegg fra husets første inntak.
- Ytre vedlikehold av påbygg. Kan eventuelt gjøres samtidig med ytre vedlikehold av rekken. Kan avtales og betales direkte med utførende firma hvis man ikke gjør det selv. Sameiet viderefakturerer ikke slike tjenester.

Løpende vedlikeholdsplan

År	Rekke/Oppgave
2018	Alle rekker. Ettersyn innvendige rør og felles innvendige stoppekraner.
2019	EÅ4, EF74, EF76 og WW66. Ettersyn maling sørvegger.
2021	EÅ4, EF74, EF76 og WW66. Ettersyn maling sørvegger.
2023	Alle rekker. Ettersyn tak
2024	EÅ4, EF74, EF76 og WW66. Maling.
2026	EF72 Skifte opprinnelig isolasjon og øke isolasjon med 5 cm + asfaltplater, lekte ut og legge ny kledning

Utført vedlikehold fra og med 2010

År	Rekke/Oppgave
2010	WW66, EF74 og EF 76. Tak er etterisolert med 5 cm isolasjonsplater og tekket på nytt. Skiftet alle beslag, pipehatter, nedløp og takrenner.
2010	EÅ4, EF72, EF74, EF76 og WW66. Oppgradert kabel-tv anlegg.
2010	EF72 Malt.
2011	EÅ4 og EF72. Tak er etterisolert med 5 cm isolasjonsplater og tekket på nytt. Skiftet alle beslag, pipehatter, nedløp og takrenner.
2011	WW66 Oppgradert utvendig stoppekran ifm forsikringsskade.
2011-12	WW66 og EF76. Strøm i luftlinje lagt om til jordkabel.
2011-12	WW66, EÅ4, EF74 og EF76. Skiftet opprinnelig isolasjon og økt isolasjon med 5 cm + asfaltplater, utlekting og lagt ny kledning.
2012-13	EÅ4, EF72, EF74, EF76 og WW66 Rekkenes felles avløpsrør er renovert med rørfornying.
2014	EÅ4, EF74, EF76 og WW66 Malt.
2015	EÅ4, EF72, EF74 og EF76. Oppgradering av utvendige stoppekraner.
2017	EF72 Maling.
2018	Alle rekker. Ettersyn innvendige rør og felles innvendige stoppekraner.
2019	Befaring fra Husfix ang sørvegger. Ser ingen tegn til skade. Ny befaring om 2 år.
2019	EF74 har hentet ut kr 6000,- til vedlikehold av gjerder.

Sensitivity: Internal

År	**Rekke/Oppgave**
2020	Ikke planlagt utføring av vedlikehold.
2021	Ettersyn av sørvegg i EF76 som var helt i orden.
2022	EF76 har hentet ut kr 5500,- til vedlikehold av gjerder.
2023/2024	Inspeksjons av tak er utført
2024	EÅ4, EF74, EF76 og WW66. Maling.

Mange seksjoner skiftet vinduer og skillevegger ifm kledningsprosjektet. Dette ble bestilt og dekket av den enkelte seksjon.

Sensitivity: Internal

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Eikeli videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tore Ekroll ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist fra ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 14 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Helge Sundquist.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Christian Alhaug ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Møteleder gjennomgikk styrets årsberetning og årsmøtet tok den til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 192.272.

Vedtak:
Møteleder gjennomgikk årsregnskapet og årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret ber ikke om noe ekstra godtgjørelse for arbeidet i 2024.

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 5.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Informasjon om portalen til ABBL

Styret ønsker å presisere for alle sameiere at styrets offisielle kommunikasjonskanal er via ABBL sine sider. Om sameier ikke har opprettet bruker kan dette gjøres via: https://www.abbl.no/beboer/ «**Ta i bruk Min side**»

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Bytte av kledning i EF72

Styret planlegger å gjennomføre vedlikehold i EF72 i 2025, ett år før det som står i vedlikeholdsplanen.

Vedtak:
Årsmøtet godkjente styrets plan om vedlikehold i EF72 i 2025.

5.3 Bytte av kledning i EF72 - valg av finansiering

Styret har valgt Husfix AS som entreprenør, og de har gitt en pris på kr. 1.650.125,- for hele jobben (gitt at den utføres i 2025).

På bakgrunn av dette har styret laget fire alternativer for finansiering:

1. Fullfinansiering med lån, 0,- i egenandel per husstand

2. Delfinansiering med lån, 15.000,- i egenandel per husstand

3. Delfinansiering med lån, 25.000,- i egenandel per husstand

4. Fullfinansiering ved egenandel (kr. 56.667,- per husstand, innbetales juli 2025)

Alternativ 1 vil øke felleskostnadene med ca kr. 455,- per husstand per måned

Alternativ 2 vil øke felleskostnadene med ca kr. 335,- per husstand per måned

Alternativ 3 vil øke felleskostnadene med ca kr. 255,- per husstand per måned

Vedtak:
Årsmøtet besluttet å stemme for enten finansieringsalternativ 2 eller 3.

Alternativ 2 fikk 13 stemmer, mens alternativ 3 fikk 4 stemmer.

Årsmøtet godkjente dermed at styret går videre med alternativ 2.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 250.500.

Felleskostnadene ble økt med kr. 240 pr. måned fra 01.01.2025.

Kledningsskifte i Elgefaret innarbeides i budsjettet for 2025 dersom vedtatt.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Mona Eek-Jensen er på valg.

Vedtak:
Mona Eek-Jensen ble gjenvalgt for 2 år, til 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tore Ekroll og Janne Soraya Martinuzzi er på valg.

Vedtak:
Tore Ekroll ble gjenvalgt for 2 år, til 2027.

Randi Margrete Aamodt ble valgt for 2 år, til 2027.

7.3 Valg av valgkomité

Jan Aubert og Lars Opdal er på valg.

Vedtak:
Jan Aubert og Lars Opdal ble gjenvalgt for 1 år, til 2026.

Der ikke annet fremgår var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble avsluttet kl. 18.23.

Protokoll for Filharmonikernes Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Ekroll (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Christian Peder Arthur Alhaug (sign.)	25.04.2025

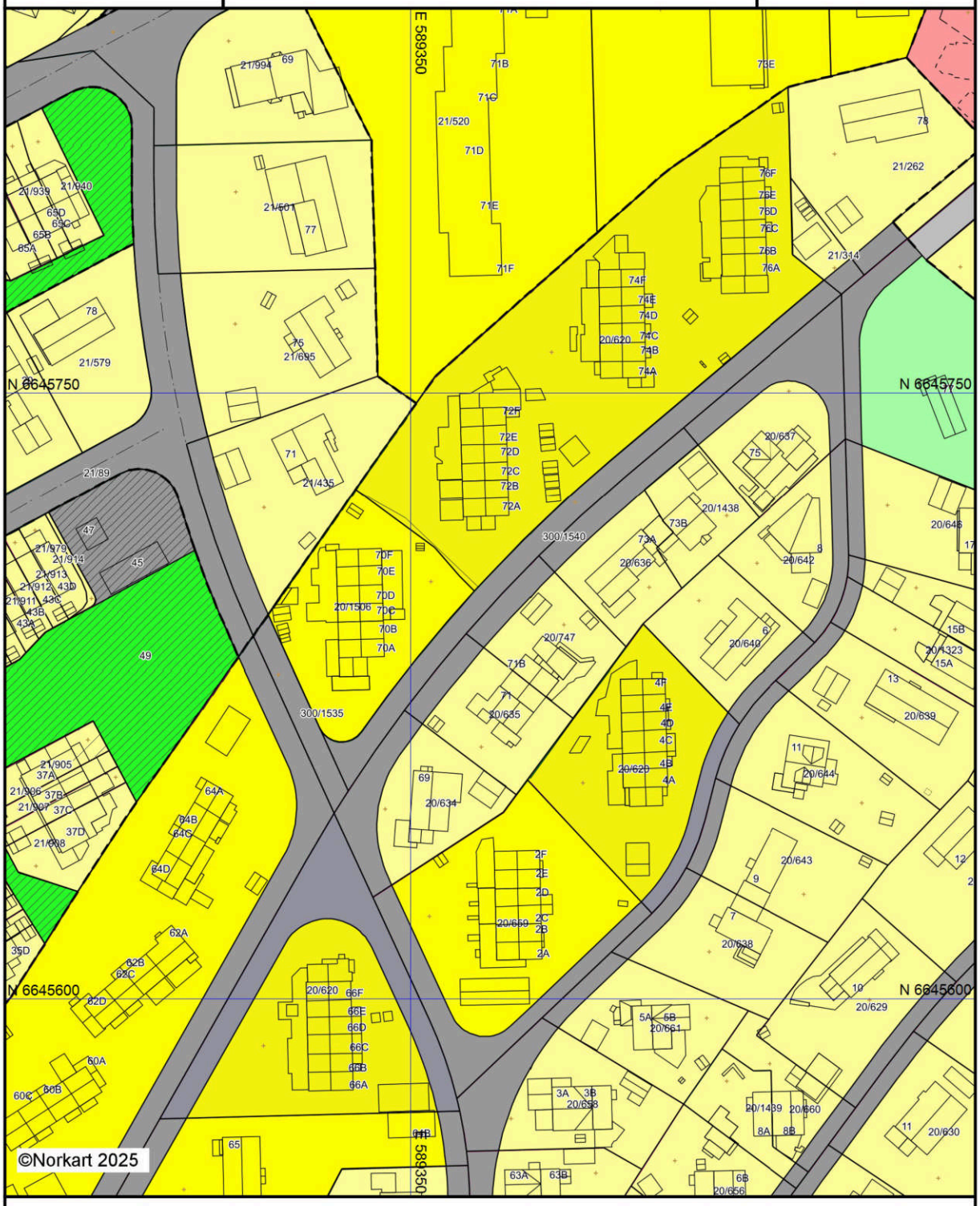
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/620/0/12
Adresse: Ekornåsen 4F
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



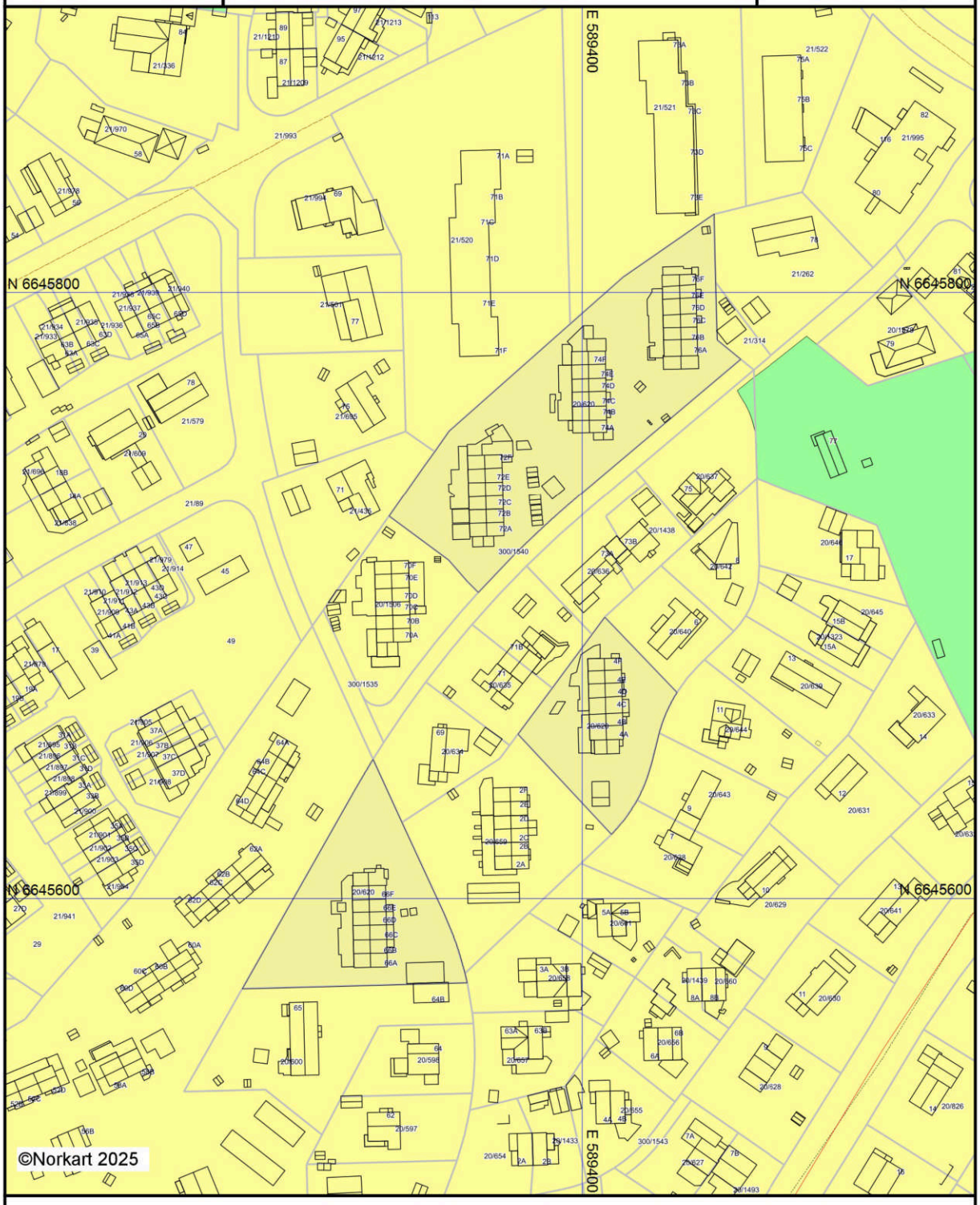
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/620/0/12
Adresse: Ekornåsen 4F
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



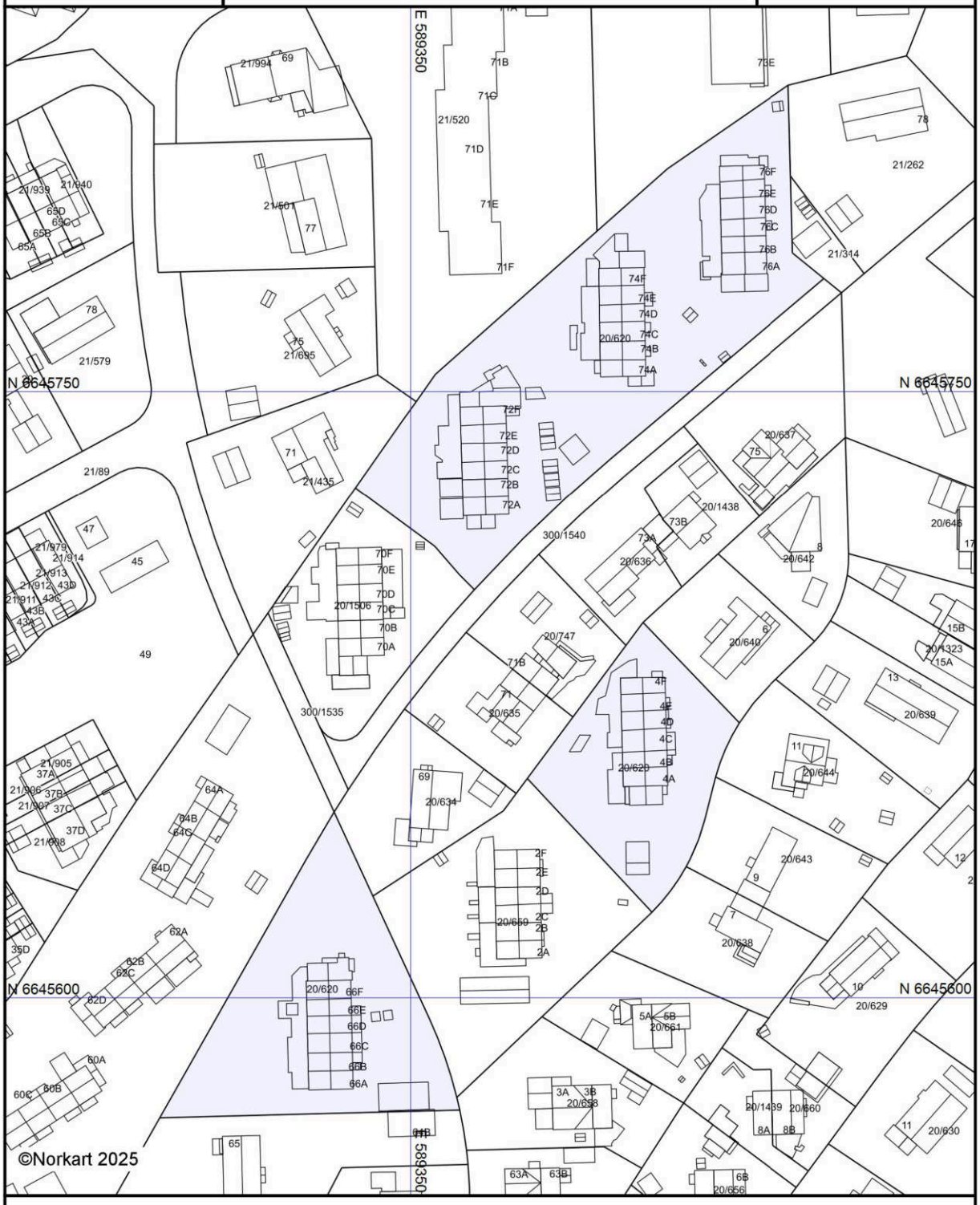
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/620/0/12
Adresse: Ekornåsen 4F
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	620	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Ekornåsen 4F, 1362 HOSLE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 429 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**	9 248 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	1 180 m^2
	Formål	Kjørevei

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

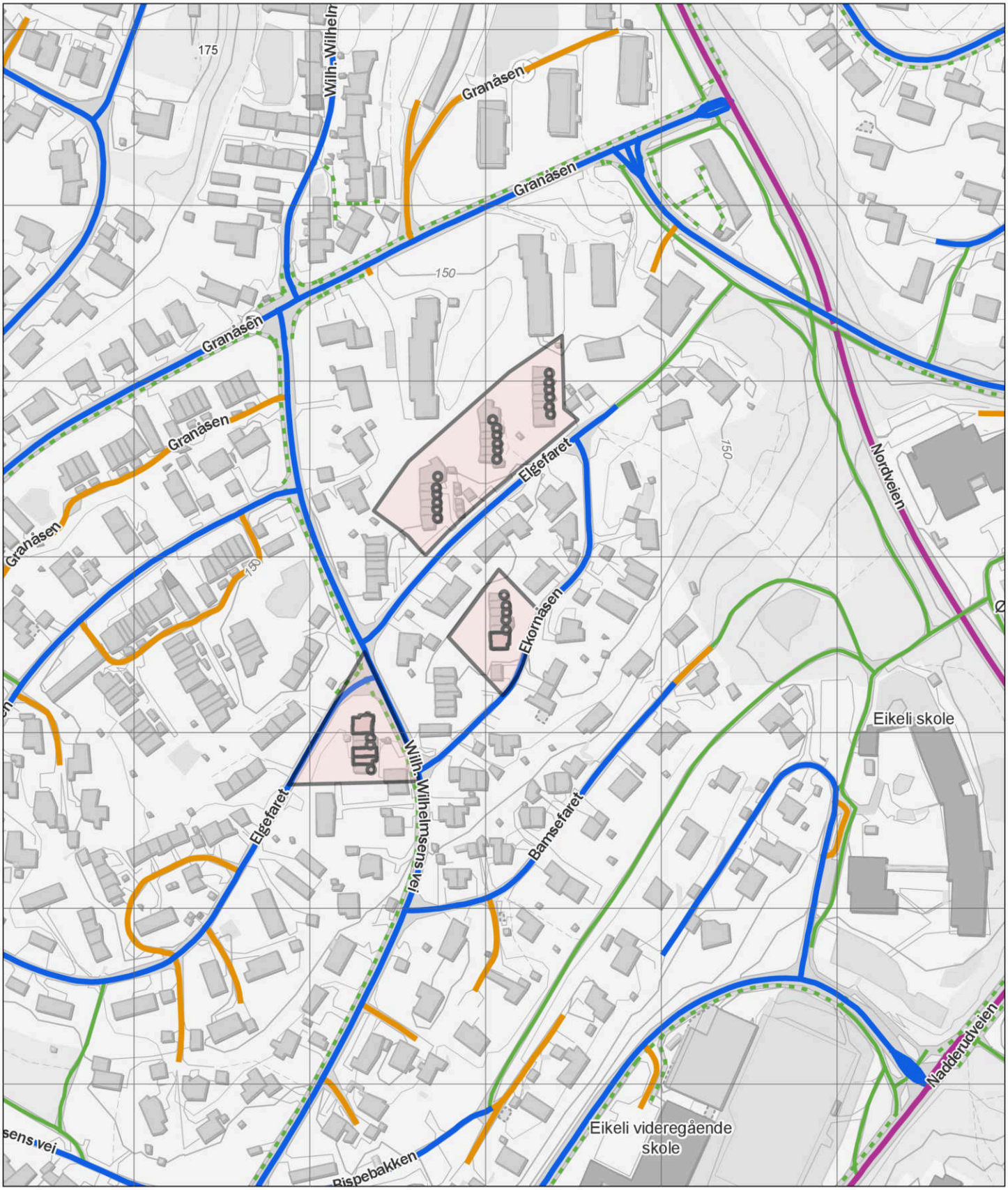
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/620/0/12

Adresse: Ekornåsen 4F, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13/05/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

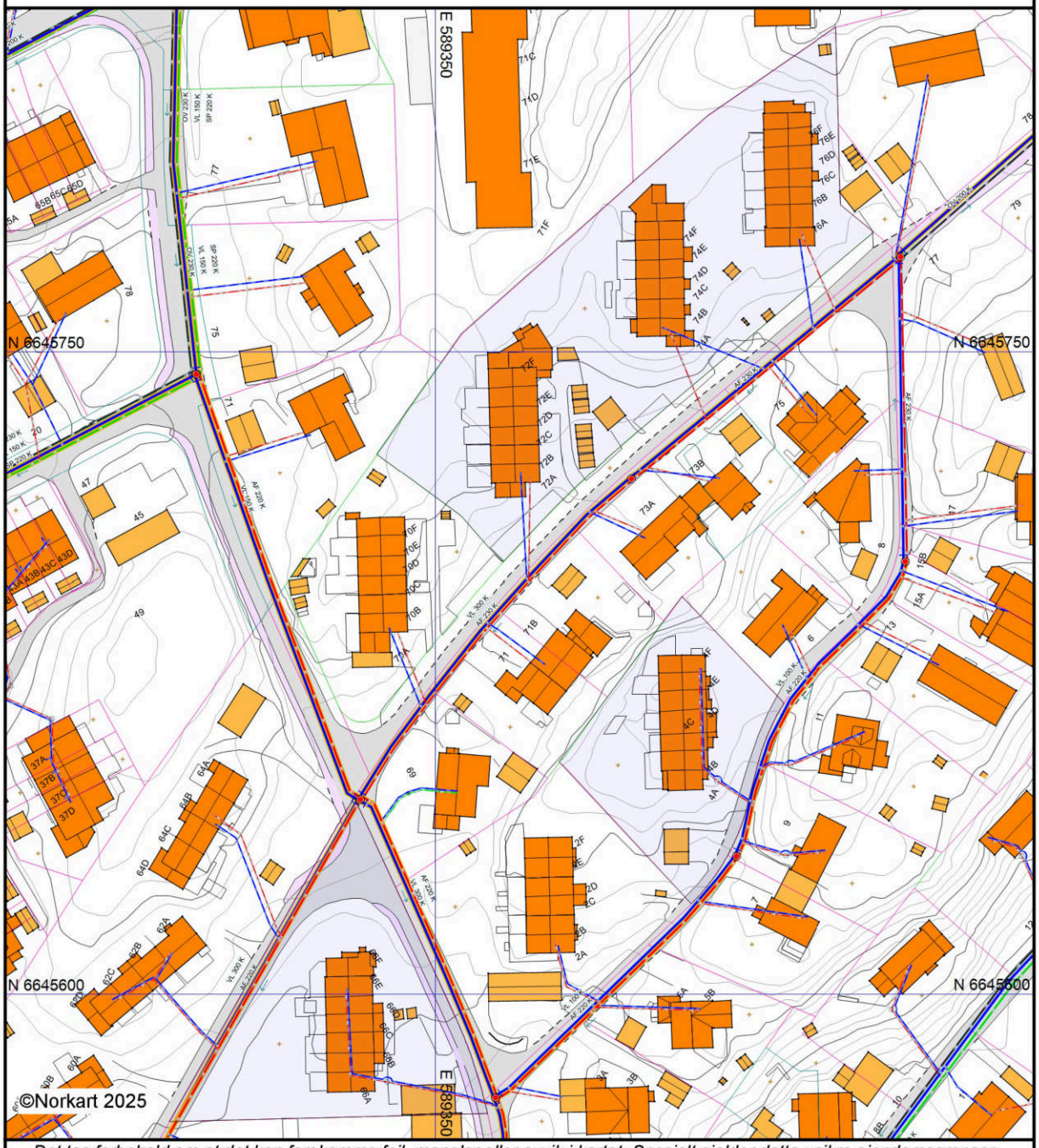
Eiendom: 20/620/0/12
Adresse: Ekornåsen 4F
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1500

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.

Utskriftsdato: 13.05.2025

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.**	620	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Ekornåsen 4F, 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 20/620		
Utskriftsdato	13.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**620**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Ekornåsen 4F, 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**					
56/653	rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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:

[redacted]
Fr. Nansens gt. 18,
Oslo.

Gnr. 20, bnr. 571, tomt 55, eier Filharmonikernes Byggelag A/S.

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

For bygningssjefen

Sverre Skrøvrud
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
15.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 20 Bnr 620 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Ekornåsen 4F, 1362 HOSLE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 968 137
Som sekundærbolig:	kr 7 872 547

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekornåsen 4F, 1362 Hosle
Gnr. 20, Bnr. 620, Snr. 12, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250247

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
