PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ELGEFARET 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

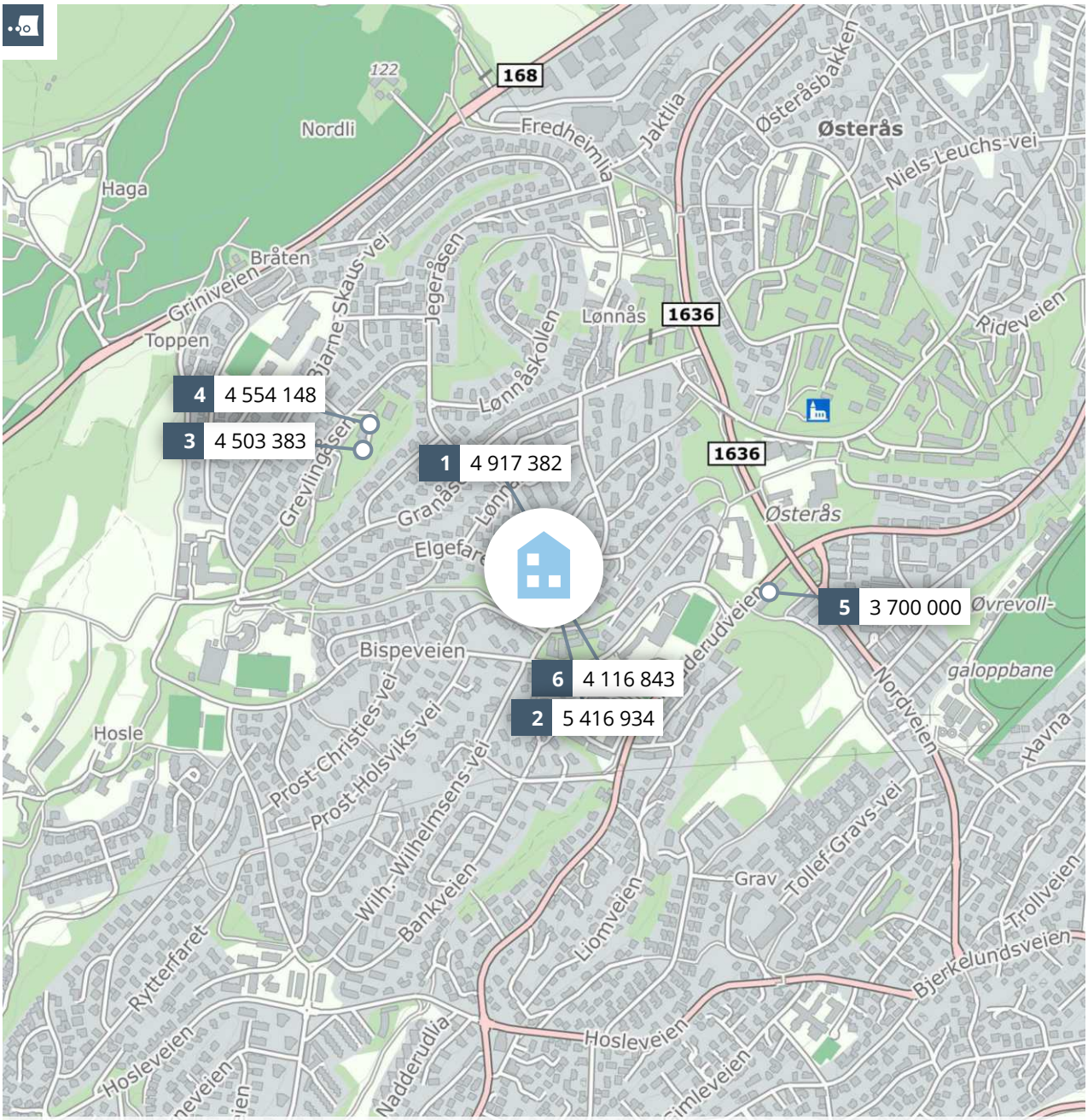
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELGEFARET 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.08.2025

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

Elgefaret 57, 1362 HOSLE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 20 BNR 680 FNR 0 SNR 53 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle nord 10

Verdivurdert til

4 190 000

-	4 190 000	93 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elgefaret 61 63 m² 1956 2. etg 2 sov	20.02.2024	4 950 000	**4 900 000**	17 382	4 917 382	**78 054**
2	Elgefaret 59 77 m² 1956 1. etg 2 sov	03.03.2025	5 500 000	**5 400 000**	16 934	5 416 934	**70 350**
3	Grevlingåsen 13 B 52 m² 1964 1. etg 1 sov	12.03.2025	4 200 000	**4 450 000**	53 383	4 503 383	**86 604**
4	Grevlingåsen 15 C 52 m² 1964 - etg 1 sov	11.02.2025	4 250 000	**4 500 000**	54 148	4 554 148	**87 580**
5	Nadderudveien 113 35 m² 1961 1. etg 1 sov	24.02.2025	3 300 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**105 714**
6	Elgefaret 57 45 m² 1956 1. etg 1 sov	07.05.2025	4 100 000	**4 100 000**	16 843	4 116 843	**91 485**

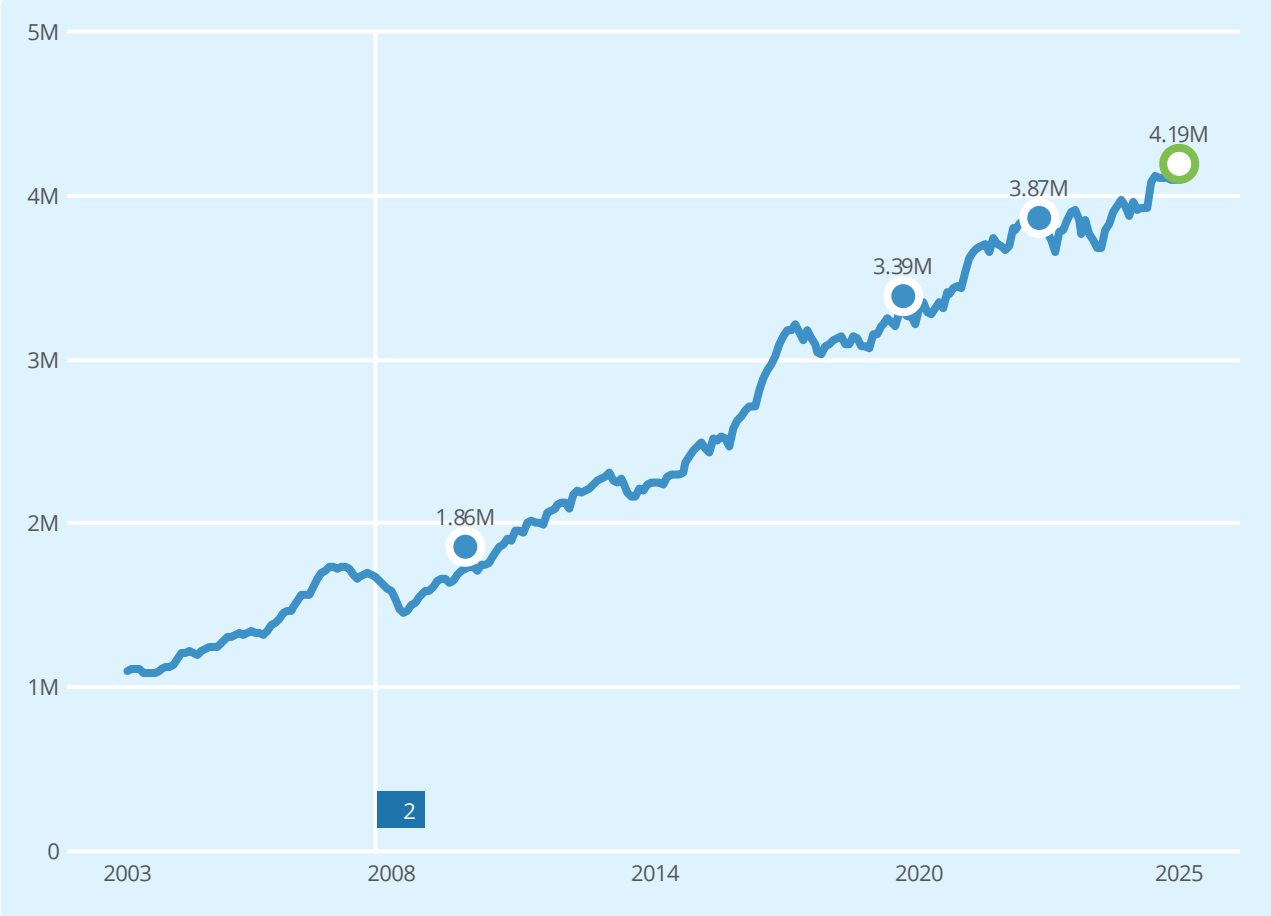
Hyggelig leilighet med fin intern beliggenhet. God standard, solrik balkong med utsikt.

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 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2022	23.08.2022	10.10.2022	3 850 000	3 850 000	18 417	3 868 417	
25.08.2019	04.09.2019	07.11.2019	2 990 000	3 375 000	15 096	3 390 096	
30.03.2010	19.04.2010	06.07.2010	1 850 000	1 860 000	2 957	1 862 957	
23.03.2006		23.03.2006	-	3 260 000	-	3 260 000	3
06.03.2006		06.03.2006	-	2 300 000	-	2 300 000	3
09.11.2005		09.11.2005	-	3 700 000	-	3 700 000	3
30.09.2005		30.09.2005	-	3 100 000	-	3 100 000	3

+5 omsetninger

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1362 HOSLE nå

15
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 908 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i 1362 HOSLE siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

6.7M
6.5M
6 408 000 Prisantydning i snitt
6 299 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

93 111 Elgefaret 57 Totalpris 4 190 000

85 323 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

71 785 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elgefaret 57, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 680, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3441 **Referansenummer:** XC1208

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** Fredrik Martinsen PM Bærum

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over et plan beliggende i andre etasje i bygning med 4 boliger. Boligen har eget soverom, stue og bad i separate løsninger. Boligen er hel og pen med relativt nytt bad og har pene overflater.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2010.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Understøttet terrasse i konstruksjon av tré.
Terrassegulv og rekkverk av tré.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår.
Feieluke er plassert utenfor boenheten.
Vedovn av eldre type (koksovn) er plassert i stue.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.
Det er plastsluk og synlig membranbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk på bad.
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjnisje. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.
Forsyning av friskluft ved åpning og lukking av dører og vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår.

Leiligheten er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

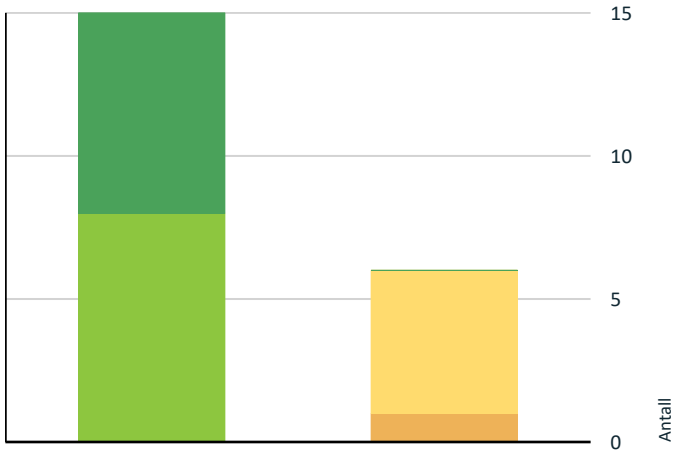
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

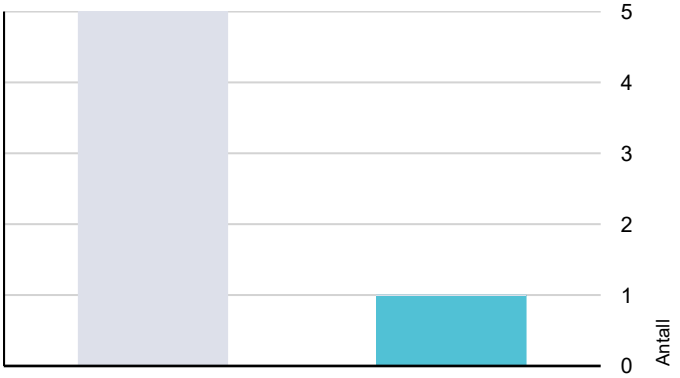
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skyvedør har slitasje på utvendige overflater,

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales malerarbeider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i konstruksjon av tré.
Terrassegulv og rekkverk av tré.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår.
Feieluke er plassert utenfor boenheten.
Vedovn av eldre type (koksovn) er plassert i stue.

Tilstandsrapport



Ildsted/pipe

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med veggmontert klosett, nedsenket vask med innredning og speil, nedsenket dusjnisje med glassdører.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membranbelegg som tettesjikt.



Sluk med synlig membran.

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad.
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.



Funksjonstest avtrekk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjnisje. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Det er ikke observert tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Forsyning av friskluft ved åpning og lukking av dører og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er oppgradert etter byggeår.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektrisk anlegget er eldre enn 5 år uten dokumenterte arbeider eller kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

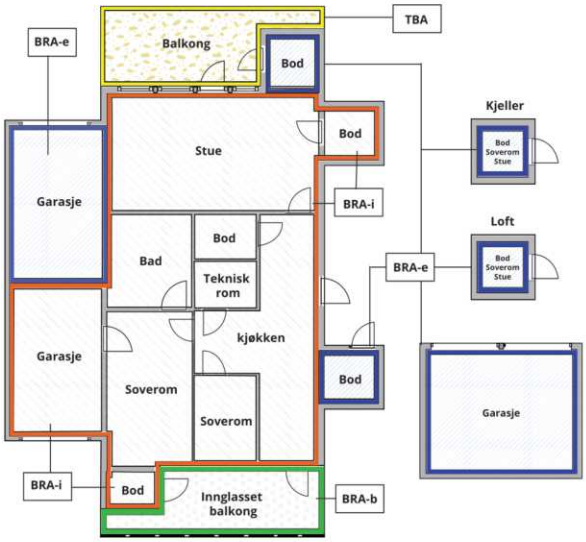
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	45	11		56	11	5	61
SUM	**45**	**11**			**11**	**5**	**61**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom	Bod, Bod 2	

Kommentar

TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.
Arealet er rundet av til nærmeste hele tall.
BRAe = bod i kjeller og loft.
Loftsbod var på befaringen såpass møblert at det var vanskelig å måle arealet nøyaktig, kontroll anbefales.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt, lovlighet er derfor ikke kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Baderom er fra 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	11

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Cecilie Frette Bårtveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	680		53	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elgefaret 57

Hjemmelshaver
Bårtveit Cecilie Frette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært populært og rolig område på Hosle uten gjenboere. Her bor det mennesker i alle aldre. I god nærhet til Sauejordet og Fredaskogen som er Hosles svar på nasjonalparker. På østerås senter i nærheten finner du alt av dagligvarer, samt postkontor, vinmonopol og klesbutikker. Også Hosle senter med dagligvarer, frisør osv. Godt offentlig transporttilbud med både buss, ekspressbuss, nattbuss i helger og t bane.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Fortsett på Rv162 til Grünerløkka. Ta avkjøringen mot E18/E6/Havn/Sentralst fra Rv162. Kjør inn på E18 i Sentrum fra Operagata. Følg E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Fortsett på Vollsveien. Ta Nordveien til Elgefaret

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	22.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XC1208

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250366

Selger 1 navn
Cecilie Frette Bårtveit

Gateadresse
Elgefaret 57

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 32

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

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: 7250366

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

Svar | Nei

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

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

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

Svar | Nei

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

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 | Nei

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

Document reference: 7250366

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 7250366

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: 7250366

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Bårtveit	1759f3422a93f708cdbe9144713e4e6673b54a6c	19.08.2025 14:14:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250366

- 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

Elgefaret 59

Nabolaget Granåsen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	20 min 1.6 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bispeveien Linje 140, 140E, 140N	5 min 0.4 km
Østerås Linje 2	11 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.9 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	12 min 5.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km

BARNEHAGER

Hosle barnehage Avd Hosle (1-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	10 min 0.9 km
Eikelia barnehage (1-5 år) 100 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Hosle	4 min
Kiwi Hosle	10 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	16 min
Apotek 1 Hosle	11 min
Østerås Vinmonopol	16 min

SPORT

Ekornåsen balløkke	7 min
Jegeråsen	9 min
Galla Trening	13 min
Fresh Fitness Østerås	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

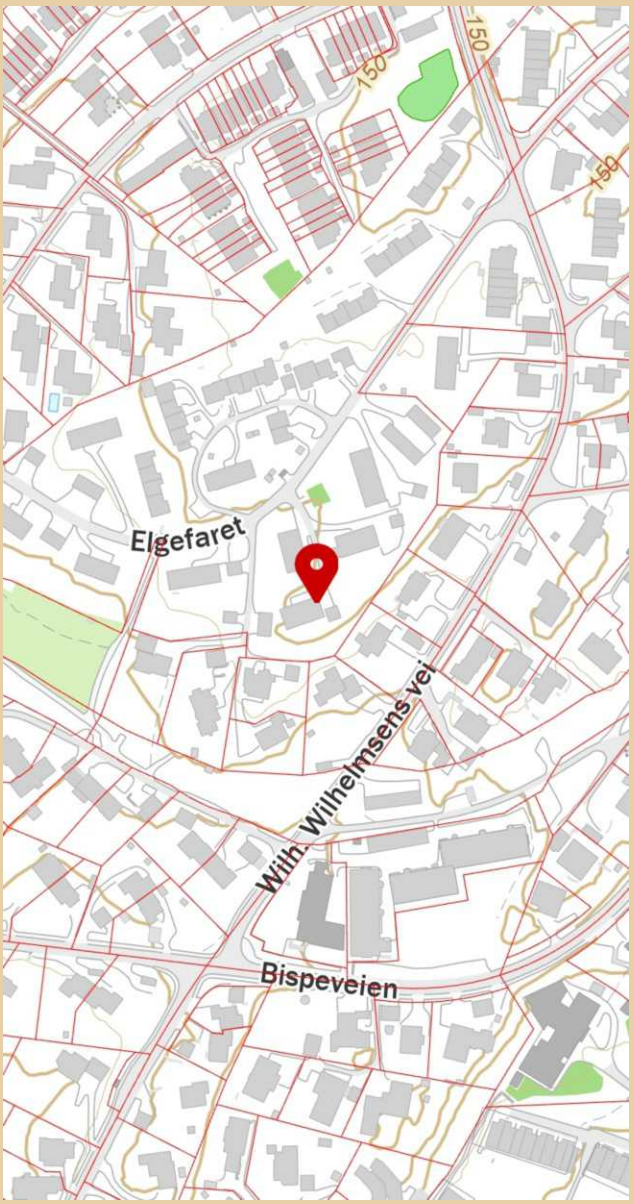
Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

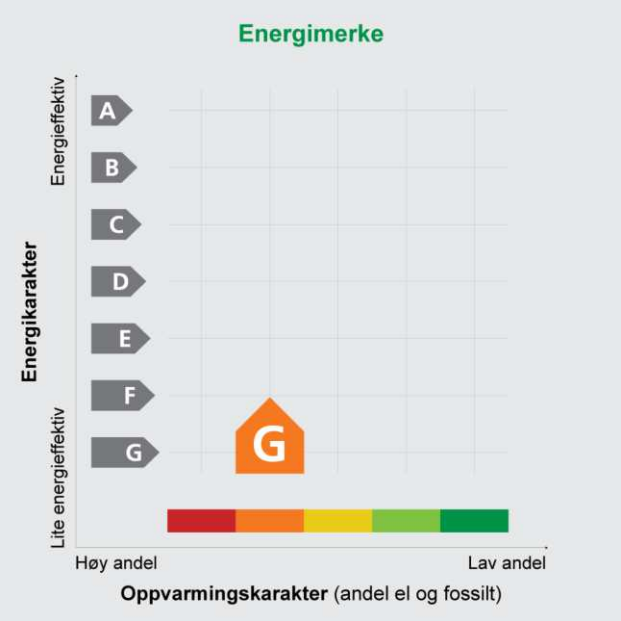
- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Elgefaret 57
Postnr	1362
Sted	HOSLE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	680
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	18542838
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1428390
Dato	08.08.2022



Innmeldt av	Cathrine Jacobsen

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

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

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

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

Målt energibruk: 7 676 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:

7 644 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	20 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elgefaret 57
Postnr/Sted: 1362 HOSLE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 08.08.2022 19:47:02
Energimerkenummer: A2022-1428390
Ansvarlig for energiattesten: Cathrine Jacobsen
Energimerking er utført av: Cathrine Jacobsen

Gnr: 20
Bnr: 680
Seksjonsnr: 53
Festenr:
Bygnnr: 18542838

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

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

Tiltak 7: Utskifting av vindu

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250366 . Vår ref.: 2710-1-39 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elgefaret Sameiet
Organisasjonsnr:	993345121
Seksjonseier:	Bårtveit, Cecilie Frette
Medeier:	
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Elgefaret 57, 1362 HOSLE
Seksjonsnummer:	53
Gnr.	20
Bnr.	680

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 0261225.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styrets e-post er: elgefaret@styremail.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16365358331
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	1 390 485,95
Innfrielsesdato:	01.11.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 2 301,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	2 301,00	
Fellesutgifter	0,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	37,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 309,-
Annen formue:	4 249,-
Gjeld:	17 015,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16365358331
Restsaldo:	16 672,48
Kapitalkostnader:	145,17

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 672,48,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Atle Rinnan Gulpinar pr. e-post: atle.gulpinar@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Brinck-Mortensen, e-post: elgefaret@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

FOR ELGEFARET SAMEIE PR. 22.5.1990.

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

Alminnelige ordensregler:

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

Søppel og renhold

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

Vaskerom og tørkeplass

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

Sanitæranlegget

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

Husmøter

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

==========

ELGEFARET SAMEIE
VEDTEKTER

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

§ 1 Navn

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

§ 2 Formål

Sameiets formål:

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

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

§ 3 Eierforhold

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

§ 4 Bruk av enhetene

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

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

§ 5 Eierrådighet

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

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

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

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

§ 6 Styret

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

§ 7 Årsmøtet

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

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

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

§ 8 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

§ 9 Møteledelse og avstemming

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

§ 10 Seksjoneiernes forpliktelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11

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

§ 12

Bestemmelser ved overdragelse eller endring av fellesarealer eller enerettsarealer

12.1 Innledning

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

12.2 Krav om skriftlig avtale med styret

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

12.3 Krav om skriftlig søknad til sameiets styre

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

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

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

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

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

12.4 Innsigelse fra berørte seksjonseiere

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

12.5 Utbyggerens ansvar

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

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

12.6 Innkallelse til møte med styret – utarbeidelse av utbyggingsavtale

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

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

12.7 Endelig godkjennelse av søknad – styrets begjæring om reseksjonering

Når pkt 2.1 til 12.6 ovenfor er avklart skal styret innen 4 uker fatte vedtak om søknaden skal fremmes overfor sameiermøtet eller avslås.

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

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

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

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

§ 13 Forsikring

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

§ 14 Fellesutgifter

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

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

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

§ 15 Utfyllende bestemmelser

For de forhold som ikke er regulert i Sameiets vedtekter og husordensregler, gjelder "lov om eierseksjoner".

§ 16

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2710
ELGEFARET SAMEIET

Velkommen til årsmøte i ELGEFARET SAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Eikeli Barneskole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Info om kartlegging av avløps- og vannrør
8. Info om arbeid med etablering av parkeringsplasser med lademulighet
9. Søknad om å utvide inngangsparti i Elgefaret 50 C og D
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELGEFARET SAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og minst 2 protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2710 Årsrapport og regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i perioden avholdt 6 ordinære styremøter samt avholdt en rekke befaringer. Totalt honorar blir på 114.304,- (ekslusivt arbeidsgiveravgift).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 114.304.

Sak 7

Info om kartlegging av avløps- og vannrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å informere om at det i løpet av mars måned er gjennomført en kartlegging og inspeksjon av sameiets felles avløpsrør.

Inspeksjonen viser at avløpsnettet generelt er i god stand. Det er registrert normale forekomster av avleiringer samt enkelte mindre uregelmessigheter som er vanlige for røranlegg av denne type og alder. Det er ikke funnet umiddelbare tegn til alvorlige skader eller brudd. Inspeksjonen avdekket noen mindre deformasjoner enkelte steder.

Basert på funnene anbefales det at det gjennomføres en total gjennomspyling av avløpsnettet med roterende dyse. Dette vil bidra til å fjerne avleiringer og sikre god gjennomstrømning i anlegget over tid. I tillegg er det registrert enkelte områder med støpejernsrør. Her bør det på sikt vurderes rehabilitering for å forhindre fremtidige problemer.

Styret ser et behov for å kartlegge videre tilstanden til sameiets felles vannrør, og vil derfor vurdere videre undersøkelser knyttet til dette.

Forslag til vedtak
Saken tas til etterretning og styret gis fullmakt til videre arbeid med kartlegging av vannrør. Eventuelle nødvendige tiltak som medfører større investeringsbehov, vil fremlegges på et årsmøte/ ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Info om arbeid med etablering av parkeringsplasser med lademulighet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret informerer om gjennomført arbeid og eventuell plassering av parkeringsplassene. Kostnad for opparbeiding og asfaltering av plassene inklusiv graving av grøft for elektrisk fremføring er estimert til ca 500.000 kr. Investeringen forutsetter et låneopptak, som må finansieres over husleien. Det etableres to biloppstillingsplasser med lademulighet ved garasjene nord for nr 63. Ladeboksene tenkes å få en betalingsløsning. Inntekstene er ment å dekke vedlikehold av ladeplassene og tilhørende infrastruktur. Ladeplassene administreres av styret eller tredjepart etter styrets vurdering.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning.

Vedlegg
2. Saker til årsmøtet 2025 bilder.pdf

Sak 9

Søknad om å utvide inngangsparti i Elgefaret 50 C og D

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Elgefaret 50 C og D ønsker å utvide inngangspartiet. Ingen innsigelser mottatt fra naboer. Påbygget vil være en forlengelse av tilbygget som ble utført i 50B. Se vedlegg for tegninger.

Styrets innstilling

Søknaden godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslag om å utvide inngangspartiet iht. søknad og dokumentasjon vedtas.

Vedlegg

3. Elgefaret 50C og 50D - A101 - PLAN 1 ETG.pdf
4. Elgefaret 50C og 50D - A200 - FASADE ØST-EKS OG NY.pdf
5. Elgefaret 50C og 50D -A201 - SNITT A-A - NY OG EKS.pdf
6. Søknad om påbygg Elgefaret 50C og 50D.pdf
7. utbygning.png

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøtet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
På ordinært sameiermøte/generalforsamling 24.04.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Tom Brinck-Mortensen	styreleder	2 år, til 2026
Eivind Hagen	styremedlem	2 år, til 2026
Tanja Søsveen	styremedlem	2 år, til 2025
Mattis Jerijervi	varamedlem	2 år, til 2025

Generelle opplysninger om Elgefaret Sameiet

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

Gårds- og bruksnummer:
20 680

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Vaktmesterkompaniet leverer brøyting og feiing.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF med polisenummer 0261225. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Eventuelle skader skal meldes til styret på epost elgefaret@styrerommet.no. Ved behov for umiddelbar assistanse (eks rørlekkasje) kan If kontaktes direkte (henvis da til polisenummeret over).

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

Møtevirksomhet/aktivitet
Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Kartlegging og tilstandsvurdering av sameiets vann og avløpsrør
- Etablering av eventuelle parkeringsplasser med lademuligheter i sameiet
- Oppfølging av sameiets forsikringer og felleskostnader
- Oppdatering av garasjeeierregister
- Oppfølging av pålagt El tilsyn i Elgefaret 59
- Etablering av internkontrollsystem
- Diverse henvendelser, herunder diverse forsikringssaker.

Styrehonorar
Styrehonoraret som ble utbetalt i 2024 ble fastsatt ved forrige årsmøtet og totalhonoraret var på 111 000,- (eks arbeidsgiveravgift). På årsmøtet i 2024 ble det besluttet at grunngodtgjørelsen skal justeres årlig i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen.

Fast grunngodtgjørelse per år er (etter justering på 3,6 %) til styreleder 51 800 NOK, mens for styremedlem utgjør grunngodtgjørelse 7 252 NOK. Det er i tillegg vedtatt et variabelt tillegg for styremøter og befaring/husmøter, hhv. 2 000 NOK og 1 000 NOK per møte.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet har periodevis vært anstrengt, men er bedret gjennom det siste året og er nå tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 111 105,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Årets resultat er i hovedsak i tråd med planlagt aktivitet for 2024. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Sameiet har måttet heve husleien de senere år som følge av etterslep og generell høy prisstigning (særlig kommunale avgifter og forsikring). Det har ikke vært planlagt større vedlikeholdsoppgaver i 2024, men vedtak fra forrige årsmøte er gjennomført. Vurdering og kartlegging av rør- og avløpsrør og eventuell etablering av parkeringsplasser med lademulighet vil bli presentert nærmere på årsmøtet. Av andre saker nevnes gjennomgang og oppdatering av garasjeregisteret, samt at det i perioden har blitt utarbeidet et internkontrollsystem i samsvar med internkontrollforskriftens bestemmelser, herunder gjennomført aktuelle tiltak.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Elgefaret Sameiet

Oslo, 4. april 2025

14714 12126

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Elgefaret Sameiet som viser et overskudd på NOK 111.105.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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 jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg 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 boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift 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 boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

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

Oslo, 4. april 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 601 012	2 349 726	2 694 000	2 980 733
Garasjer	9	17 330	0	0	0
Andre inntekter		0	6 002	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 618 342**	**2 355 728**	**2 694 000**	**2 980 733**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 651	-14 946	-15 000	-16 121
Styrehonorar	4	-111 000	-106 000	-105 000	-114 330
Revisjonshonorar	5	-14 500	-10 500	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-132 645	-126 571	-135 000	-148 644
Konsulenthonorar	6	-23 794	-20 214	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	7	-14 620	-27 584	-65 000	-65 000
Forsikringer		-532 635	-461 588	-507 000	-606 435
Kommunale avgifter	8	-887 260	-784 770	-930 000	-1 076 500
Energi/fyring		-32 525	-33 443	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-481 344	-439 338	-481 000	-513 216
Andre driftskostnader	10	-155 183	-191 116	-188 500	-204 211
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 401 158**	**-2 216 068**	**-2 501 500**	**-2 820 457**
DRIFTSRESULTAT		**217 184**	**139 660**	**192 500**	**160 276**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 080	6 539	7 000	7 000
Finanskostnader	12	-109 159	-97 254	-147 000	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-106 079**	**-90 715**	**-140 000**	**-93 000**
ÅRSRESULTAT		**111 105**	**48 945**	**52 500**	**67 276**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		111 105	48 945		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 951	45 001
Forskuddsbetalte kostnader		99 911	226 474
Driftskonto OBOS-banken		355 787	200 451
SUM OMLØPSMIDLER		**493 650**	**471 926**
SUM EIENDELER		**493 650**	**471 926**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 076 778	-1 187 883
SUM EGENKAPITAL		**-1 076 778**	**-1 187 883**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 419 018	1 459 103
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 419 018**	**1 459 103**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 478	52 138
Leverandørgjeld		79 857	139 521
Påløpte renter		9 074	9 046
SUM KORTSIKTIG GJELD		**151 409**	**200 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**493 650**	**471 926**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 03.04.2025
Styret i Elgefaret Sameiet

Tom Brinck-Mortensen Tanja Borchgrevink Søsveen Eivind Hagen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 089 599
TV/Internett	425 148
Parkering	65 998
Forsikring tilbygg	14 517
Kommunale avgifter - ekstra renovasjon	5 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 601 012**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 651
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 651**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 111 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 794
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 794**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 620**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-569 067
Feieavgift	-13 197
Renovasjonsavgift	-304 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-887 260**

NOTE: 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	17 330
SUM INNTEKTER GARASJER	**17 330**

SUM GARASJER	**17 330**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 620
Lyspærer og sikringer	-1 501
Snørydding	-114 834
Andre fremmede tjenester	-32
Bank- og kortgebyr	-3 177
Øreavrunding	-16
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-155 183**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 291
SUM FINANSINNTEKTER	**3 080**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-109 159
SUM FINANSKOSTNADER	**-109 159**

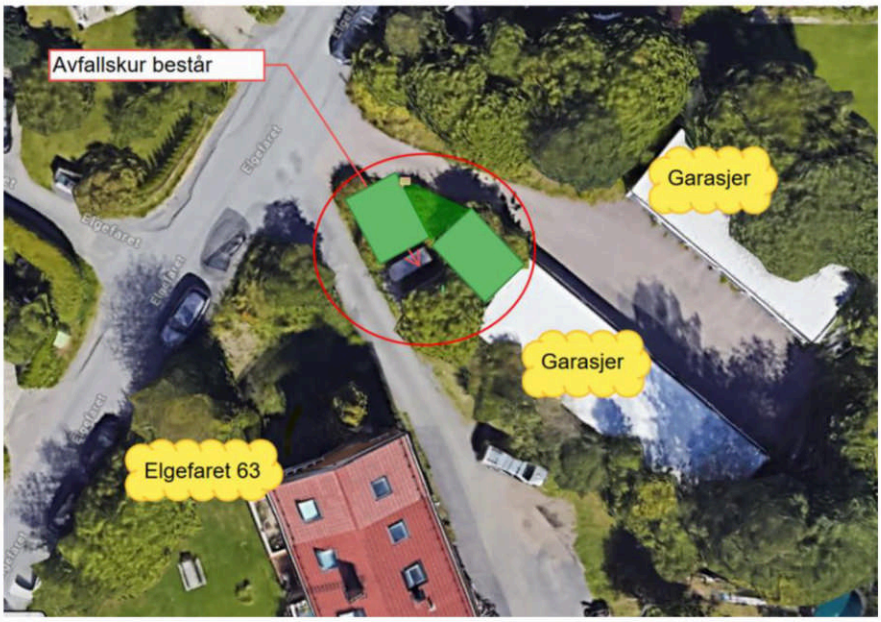
NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

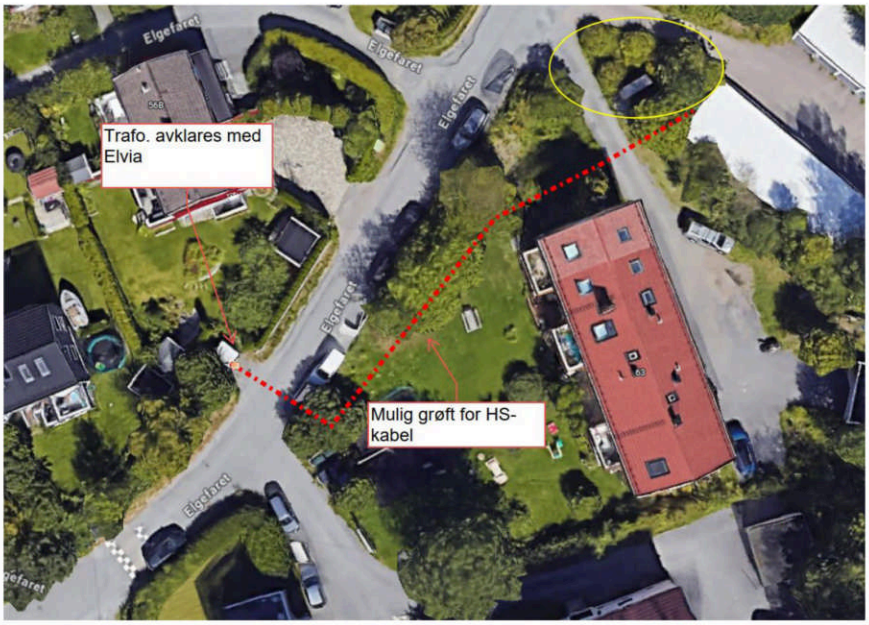
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller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

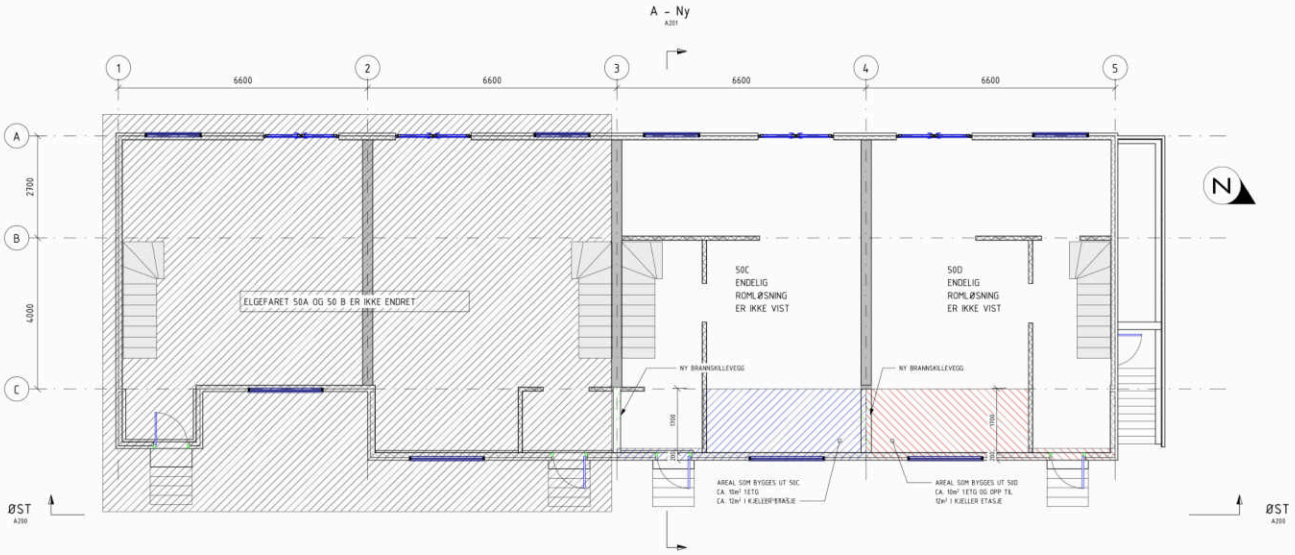
Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022	-1 545 000	
Nedbetalt tidligere	85 897	
Nedbetalt i år	40 085	
		-1 419 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 419 018**

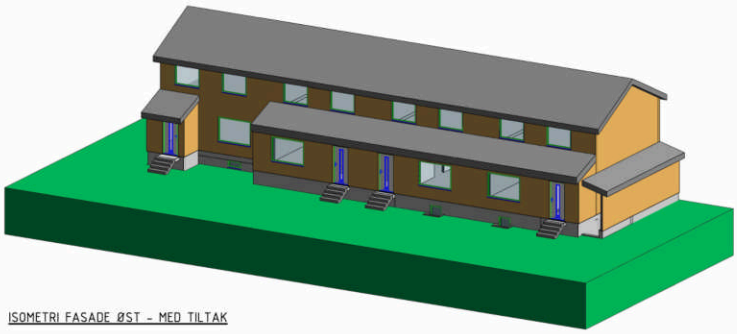

Avfallskur består
Garasjer
Garasjer
Elgefaret 63


Trafo. avklares med Elvia
Mulig grøft for HS-kabel



PLAN 1 ETG

1 : 50



ISOMETRI FASADE ØST - MED TILTAK

BESKRIVELSE AV TILTAK

ELGEFARET 50C OG 50D PLANLEGGER Å UTVIDE KJELLER OG 1. ETASJE VED Å OPPFØRE ET TILBYGG MOT VEST. DETTE TILBYGGET VIL FUNGERE SOM EN FORLENGELSE AV DET EKSISTERENDE TILBYGGET SOM ALLEREDE ER OPPFØRT FOR ELGEFARET 50B.

DEN NYE KJELLERKONSTRUKSJONEN VIL BESTÅ AV BETONGVEGGER MED TILHØRENDE ISOLASJON OG DRENERINGSSYSTEM FOR Å SIKRE GOD FUKTSIKRING OG STABILITET.

NYE FASADEVEGGER FOR TILBYGGET VIL BYGGES MED STENDERVERK OG ISOLERES MED 200 MM ISOLASJON.

EKSISTERENDE KJELLER- OG FASADEVEGGER BLI REVET. EN NY BæRE-BJELKE VIL BLI ETABLERT I DEKKET OVER 1. ETASJE FOR Å SIKRE OVERFØRING AV LASTER FRA FASADELINJEN.

I TILLEGG VIL NYE BRANNSKILLEVEGGER ETABLERES MELLOM BOENHETENE FOR Å TILFREDSSTILLE GJELDENDE BRANNSIKKERHETSKRAV.

FOR NABOVARSEL

Drawing Number	Revision
A101	A

Rev	Date	Description	Init	Chk
A	26.02.2025	NABOVARSEL	TGUN	

ORIENTATION PLAN

DESIGN

CLIENT

DESIGN COMPANY

SDNORDICS ENGINEERING

PROJECT

1362 - Elgefaret 50C OG 50D

DRAWING NAME

PLAN 1 ETG

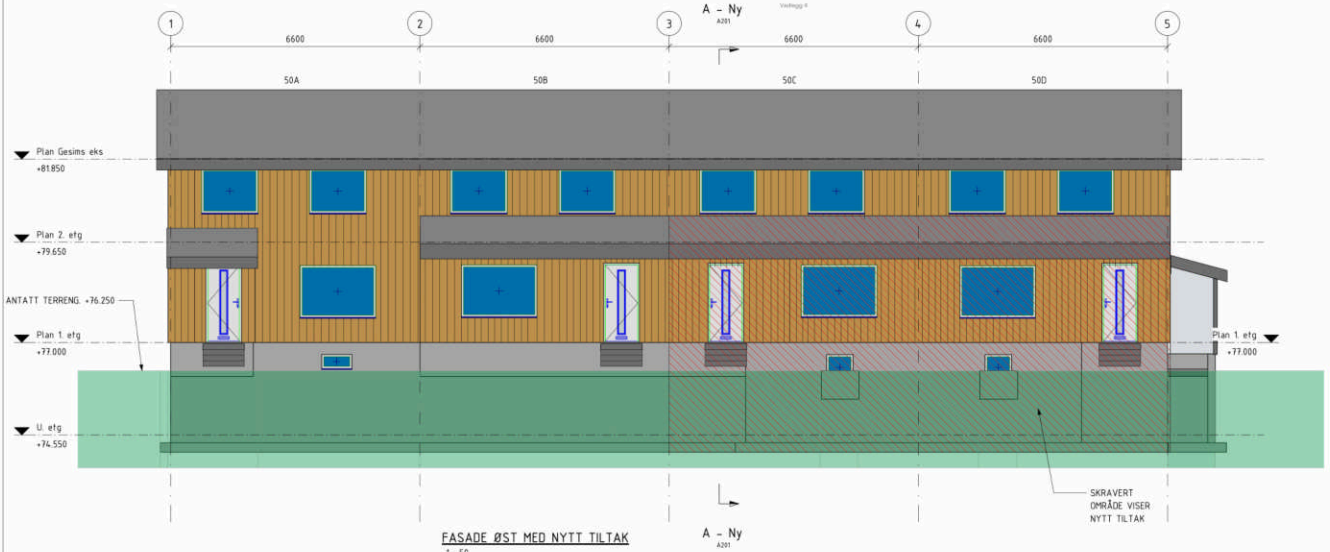
Project phase	Project number
NABOVARSEL	1362
Drawing Status	Scale
GK532	1:50
Date created	Last Rev. Date
-	26.02.2025
Drawing Number	Format
A101	A1

Signed: TGUN
Control: -
Revision: A

27/02/2025 08:50:12



FASADE ØST - EKSISTERENDE



FASADE ØST MED NYTT TILTAK
1 : 50

BESKRIVELSE AV TILTAK

ELGEFARET 50C OG 50D ØNSKER Å UTVIDE KJELLER OG 1 ETASJE VED Å OPPFØRE ET TILBYGG MOT ØST. DETTE TILBYGGET VIL FUNGERE SOM EN FORLENGELSE AV DET EKSISTERENDE TILBYGGET SOM ALLEREDE ER OPPFØRT FOR ELGEFARET 50B I 2019.
DAGENS INNGANGSPARTI VIL BLI REVET OG ERSTATTET MED ET TILBYGG SOM GJØR DET MULIG Å UTVIDE INNGANGSPARTIET OG OPPHOLDSROM OG ØKE BOLIGENS FUNKSJONALITET. BREDDEN PÅ TILBYGGET ER 6,6M. DYBDEN ER 1,9M. TILBYGGET HAR PULTAK.

EN NY BæRE-BJELKE VIL BLI ETABLERT I DEKKET OVER 1. ETASJE FOR Å SIKRE OVERFøRING AV LASTER FRA FASADELINJEN LAKSE CI.

KJELLER VIL UTVIDES I SAMME OMFANG. KJELLER VIL ETABLERES AV BETONGVEGGER MED TILHøRENDE ISOLASJON OG DRENERINGSSYSTEM FOR Å SIKRE GOD FUKTSIKRING OG STABILITET. GULV PÅ GRUNN ETABLERES OVER DRENERENDE MASSER OG ISOLASJON.

NYE FASADEVEGGER FOR TILBYGGET VIL BYGGES MED STENDERVERK OG ISOLERES MED 200 MM ISOLASJON.

I TILLEGG VIL NYE BRANNSKILLEVEGGER ETABLERES MELLOM BOENHETENE FOR Å TILFREDSSTILLE GJELDENDE BRANNKRAVRENTSKRAV.

FOR NABOVARSEL

Drawing Number	Revision
A200	A

Rev	Date	Description	Dsn	Chk
A	26.02.2025	NABOVARSEL	TGUN	

ORIENTATION PLAN

DESIGN

CLIENT

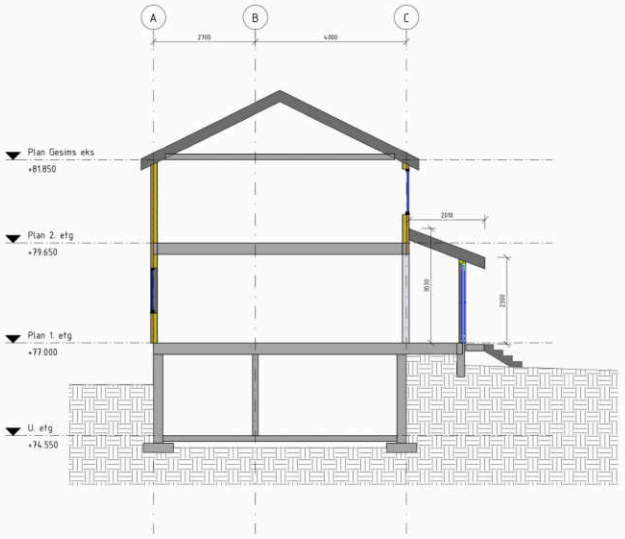
DESIGN COMPANY
SDNORDICS ENGINEERING

PROJECT
1362 - Elgefaret 50C OG 50D

DRAWING NAME
FASADE ØST-EKS OG NY

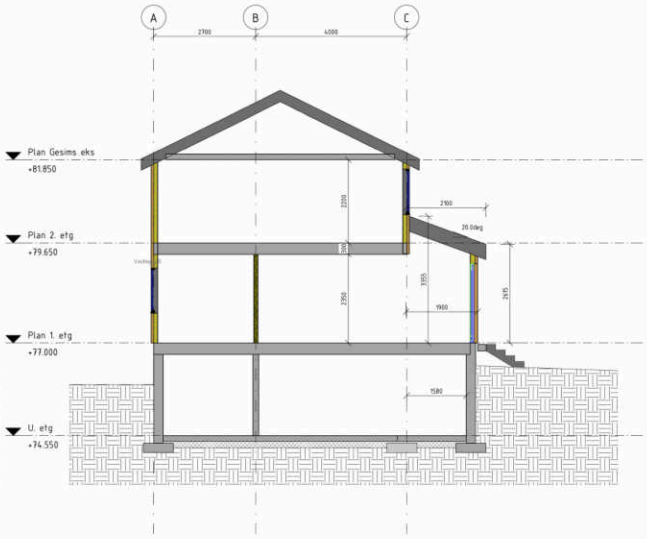
Project phase	Project number
NABOVARSEL	1362
Drawing Status	Scale
SKISSE	1:50
Date created	Last Rev. Date	Signed	Control
-	26.02.2025	TGUN	-
Drawing Number	Format	Revision
A200	A1	A

27/02/2025 08:50:15



SNITT A-A - EKSISTERENDE

1 : 50



SNITT A-A - NY

1 : 50

BESKRIVELSE AV TILTAK

ELGEFARET 50C OG 50D ØNSKER Å UTVIDE KJELLER OG 1. ETASJE MED Å OPPFØRE ET TILBYGG MOT ØST. DETTE TILBYGGET VIL FUNGERE SOM EN FORLENGELSE AV DET EKSISTERENDE TILBYGGET SOM ALLEREDE ER OPPFØRT FOR ELGEFARET 50B I 2019.
DAGENS INNGANGSPARTI VIL BLI REVET OG ERSTATTET MED ET TILBYGG SOM GJØR DET MULIG Å UTVIDE INNGANGSPARTIET OG OPPHOLDSROM OG ØKE BOLIGENS FUNKSJONALITET. BREDDEN PÅ TILBYGGET ER 4,0M. DYBDEN ER 1,9M. TILBYGGET HAR PULTAK.

EN NY BæRE-BJELKE VIL BLI ETABLERT I DEKKET OVER 1. ETASJE FOR Å SIKRE OVERFØRING AV LASTER FRA FASADELINJEN (AKSE C).

KJELLER VIL UTVIDES I SAMME OMFANG. KJELLER VIL ETABLERES AV BETONGVEGGER MED TILHØRENDE ISOLASJON OG DRENERINGSSYSTEM FOR Å SIKRE GOD FUKTSIKRING OG STABILITET. GULV PÅ GRUNN ETABLERES OVER DRENERENDE MASSER OG ISOLASJON.

NYE FASADEVEGGER FOR TILBYGGET VIL BYGGES MED STENDERVERK OG ISOLERES MED 200 MM ISOLASJON.

I TILLEGG VIL NYE BRANNSKILLEVEGGER ETABLERES MELLOM BOENHETENE FOR Å TILFREDSSTILLE GJELDENDE BRANNSIKKERHETSKRAV.

FOR NABOVARSEL

Drawing Number:	REVISION
A201	A

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KTR
A	26.02.2025	NABOVARSEL	TGUN	

ORIENTATION PLAN

DESIGN

CLIENT

DESIGN COMPANY

SDNORDICS ENGINEERING

PROJECT

1362 - Elgefaret 50C OG 50D

DRAWING NAME

SNITT A-A - NY OG EKS

Project phase	Project number
NABOVARSEL	1362
Drawing Status	Scale
SKISSE	1:50
Date created	Last Rev. Date	Signed	Control
-	26.02.2025	TGUN	-
Drawing Number	Format	Revision
A201	A1	A

27/02/2025 08:50:16

Styret Elgefaret Sameie

1362 Hosle

Dato: 28.02.2025

Søknad om tilbygg Elgefaret 50C og 50D

Elgefaret 50C, ved Ann-Eli Solheim, og Elgefaret 50D, ved Tor Helge Gundersen, søker herved om å oppføre tilbygg i en etasje på inngangssiden.

Formålet med tilbygget er å forbedre boligens funksjonalitet og komfort. Med dagens utforming er inngangspartiet trangt, og en utvidelse vil gjøre adkomsten mer praktisk. I tillegg gir tilbygget en forbedret planløsning i første etasje, noe som øker boligens bruksverdi. Vi har valgt en utforming som er i tråd med tidligere godkjente utvidelser i sameiet for å sikre en enhetlig og harmonisk arkitektur. Tiltaket vil være en utvidelse av påbygget i 50B, oppført i 2019. Bredden på tilbygget er 6,6 m som er lik seksjonens bredde. Dybden er 1,9 m. Tilbygget har pultak. Kjellerkonstruksjonen vil utvides likeledes.

Kjelleren bygges med betongvegger, komplettert med nødvendig isolasjon og dreneringssystem for å sikre god fuktsikring og stabilitet.

Fasadeveggene til tilbygget vil oppføres i stenderverk med 200 mm isolasjon.

En ny bærebjelke vil etableres i dekket over første etasje for å sikre riktig lastoverføring fra fasadelinjen.

For å tilfredsstille gjeldende krav til brannsikkerhet vil det etableres nye brannskillevegger mellom boenhetene.

Tiltaket er planlagt for å sikre en helhetlig og estetisk tilpasset utvidelse av bygningsmassen, samtidig som det oppfyller tekniske krav til stabilitet, isolasjon og brannsikkerhet.

Vi ber om styrets vurdering og godkjenning av tiltaket. Tegninger samt dokumentasjon på nabovarsel er vedlagt i denne søknaden.

Vedlegg A: 3 stk (Plantegning, fasade øst (ny og eksisterende) og snitt (ny og eksisterende)

Vedlegg B: dokumentasjon på nabovarsling

Med vennlig hilsen,

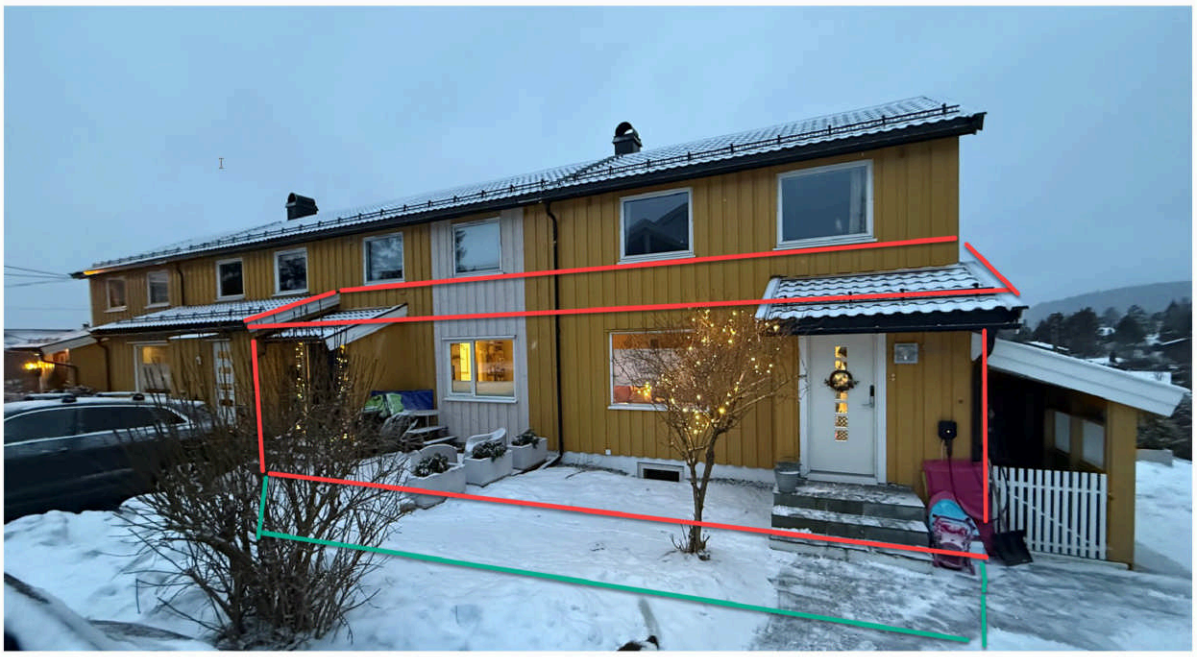
Ann-Eli Solheim

Elgefaret 50C

Tor Helge Gundersen

Elgefaret 50D

Vedlegg 7 til sak 9. Søknad om å utvide inngangsparti i Elgefaret 50 C og D



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 2710 **Selskapsnavn:** ELGEFARET SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ELGEFARET SAMEIET

Organisasjonsnummer: 993345121
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Eikeli Barneskole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Atle Gulpinar fra OBOS Eiendomsforvaltning ble valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Atle Gulpinar fra OBOS fører protokollen og Tor Gundersen og Anne Marie Kvistad signerer protokollen.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har i perioden avholdt 6 ordinære styremøter samt avholdt en rekke befaringer. Totalt honorar blir på 114.304,- (ekslusivt arbeidsgiveravgift).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 114.304.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Info om kartlegging av avløps- og vannrør

Styret ønsker å informere om at det i løpet av mars måned er gjennomført en kartlegging og inspeksjon av sameiets felles avløpsrør.

Inspeksjonen viser at avløpsnettet generelt er i god stand. Det er registrert normale forekomster av avleiringer samt enkelte mindre uregelmessigheter som er vanlige for røranlegg av denne type og alder. Det er ikke funnet umiddelbare tegn til alvorlige skader eller brudd. Inspeksjonen avdekket noen mindre deformasjoner enkelte steder.

Basert på funnene anbefales det at det gjennomføres en total gjennomspyling av avløpsnettet med roterende dyse. Dette vil bidra til å fjerne avleiringer og sikre god gjennomstrømning i anlegget over tid. I tillegg er det registrert enkelte områder med støpejernsrør. Her bør det på sikt vurderes rehabilitering for å forhindre fremtidige problemer.

Styret ser et behov for å kartlegge videre tilstanden til sameiets felles vannrør, og vil derfor vurdere videre undersøkelser knyttet til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til etterretning og styret gis fullmakt til videre arbeid med kartlegging av vannrør. Eventuelle nødvendige tiltak som medfører større investeringsbehov, vil fremlegges på et årsmøte/ ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Info om arbeid med etablering av parkeringsplasser med lademulighet

Styret informerer om gjennomført arbeid og eventuell plassering av parkeringsplassene. Kostnad for opparbeiding og asfaltering av plassene inklusiv graving av grøft for elektrisk fremføring er estimert til ca 500.000 kr. Investeringen forutsetter et låneopptak, som må finansieres over husleien. Det etableres to biloppstillingsplasser med lademulighet ved garasjene nord for nr 63. Ladeboksene tenkes å få en

betalingsløsning. Inntekstene er ment å dekke vedlikehold av ladeplassene og tilhørende infrastruktur. Ladeplassene administreres av styret eller tredjepart etter styrets vurdering.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om å utvide inngangsparti i Elgefaret 50 C og D

Elgefaret 50 C og D ønsker å utvide inngangspartiet. Ingen innsigelser mottatt fra naboer. Påbygget vil være en forlengelse av tilbygget som ble utført i 50B. Se vedlegg for tegninger.

Styrets innstilling
Søknaden godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om å utvide inngangspartiet iht. søknad og dokumentasjon vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tanja Søsveen

Følgende stilte til valg:
Tanja Søsveen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Mørch Larsen

Følgende stilte til valg:
Anne Mørch Larsen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545129531

Dokument

2710 Elgfaret sameie 24.04.25 protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-25 10:44:30 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2025-04-25 18:08:09 CEST (+0200)

Underskriverne

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369
Signert 2025-04-25 10:44:31 CEST (+0200)

Tor Helge Gundersen (THG)

Signert 2025-04-25 10:56:47 CEST (+0200)

Anne Marie Kvistad (AMK)

Signert 2025-04-25 18:08:09 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



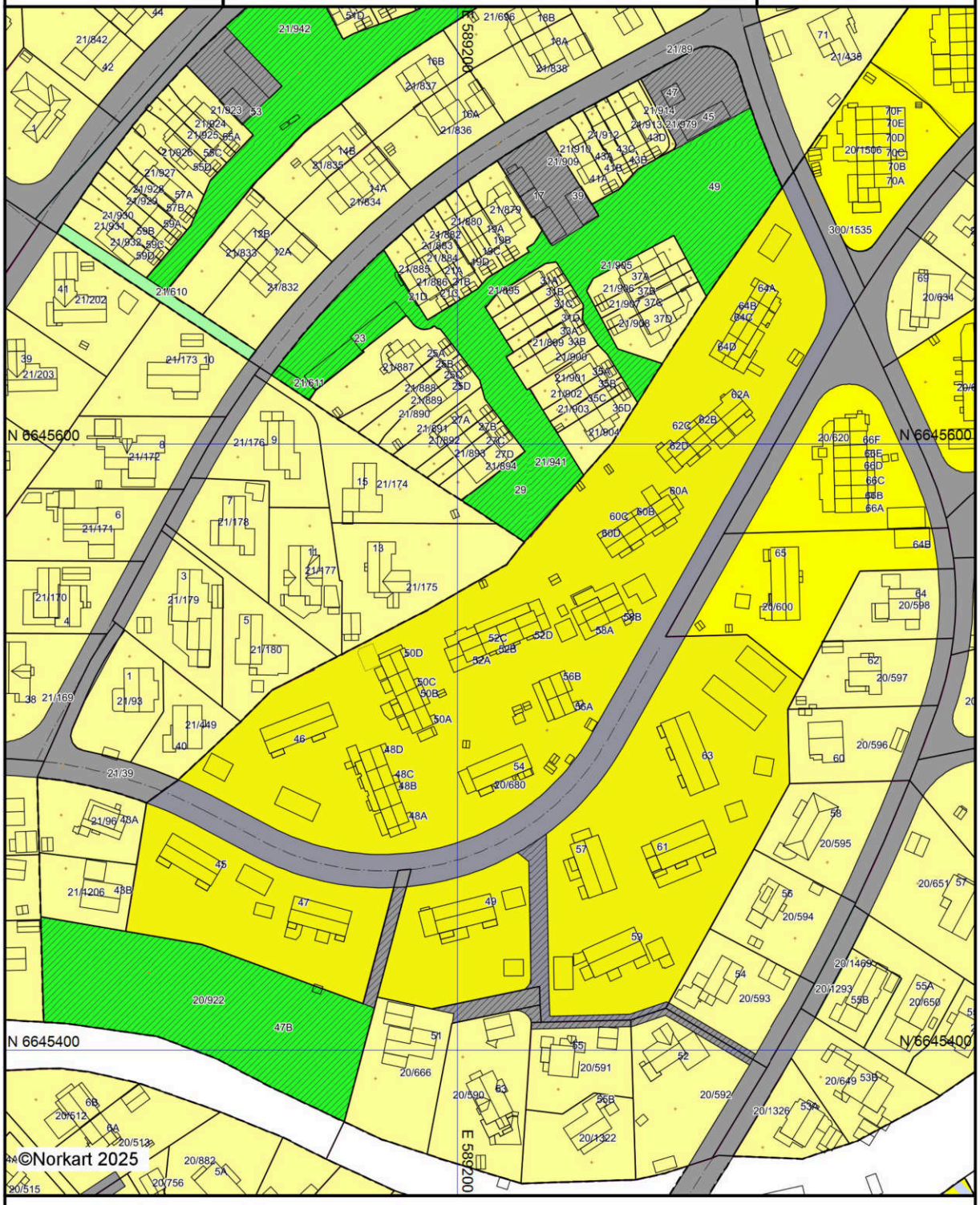
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/680/0/53
Adresse: Elgefaret 59
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

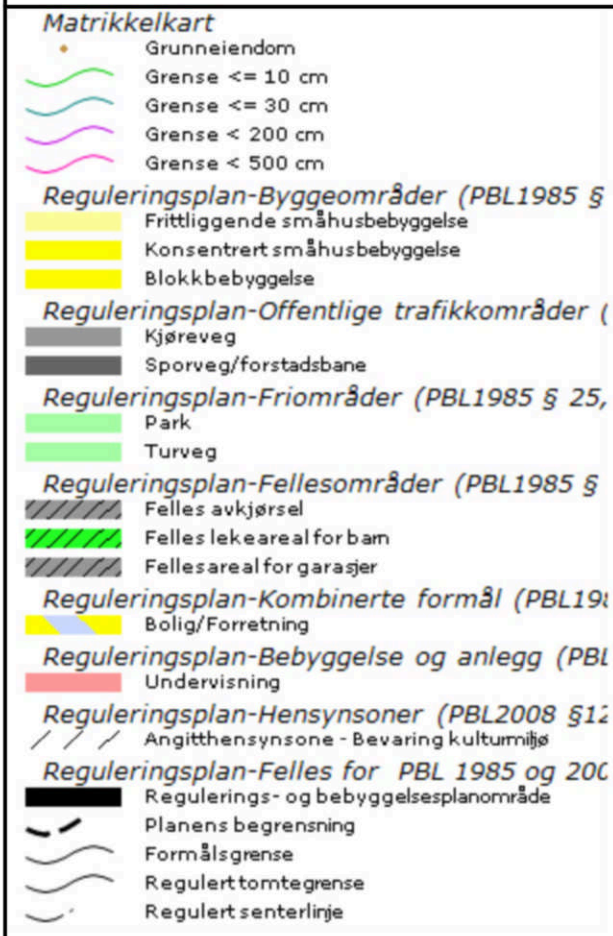
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



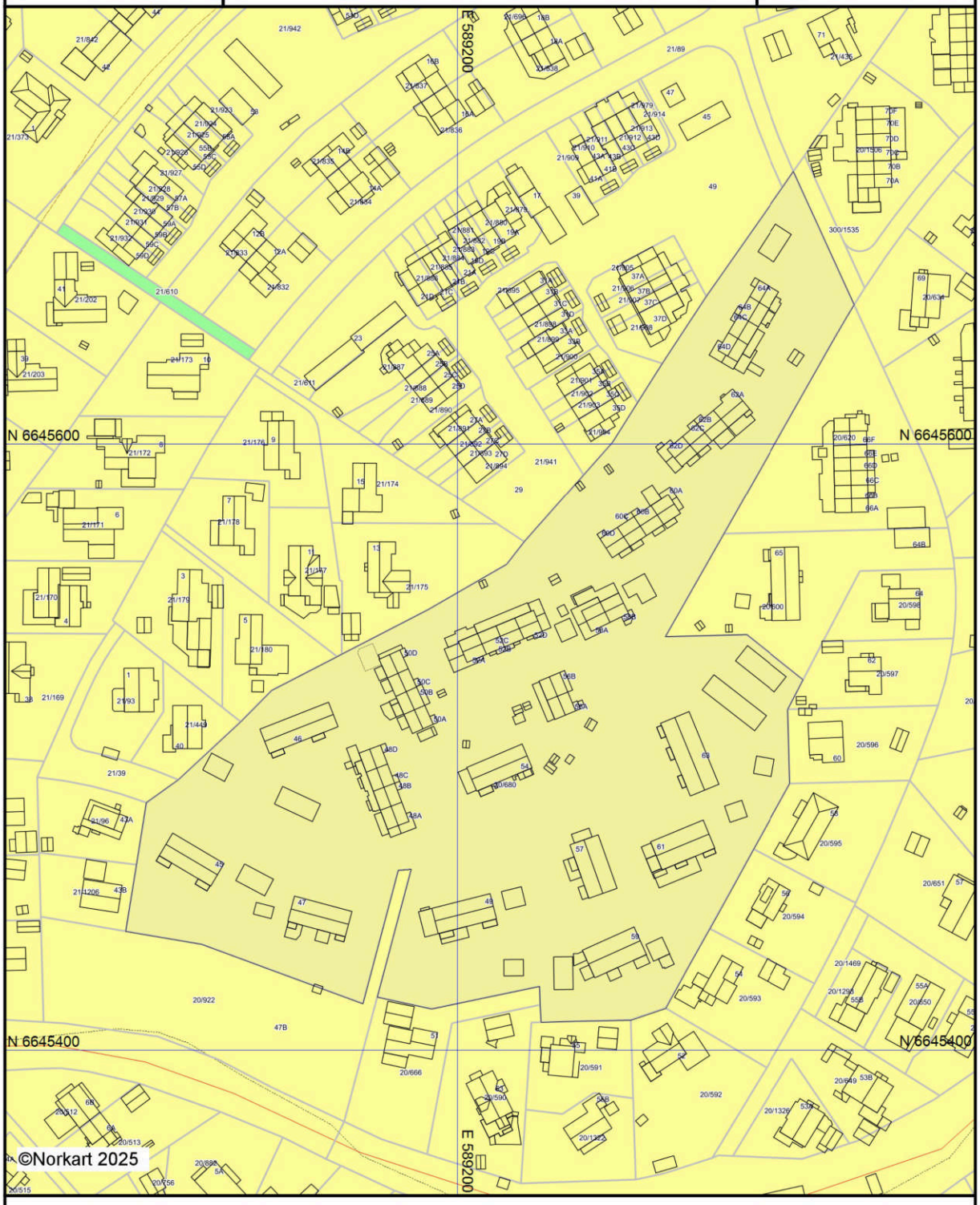
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/680/0/53
Adresse: Elgefaret 59
Utskriftsdato: 11.08.2025
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



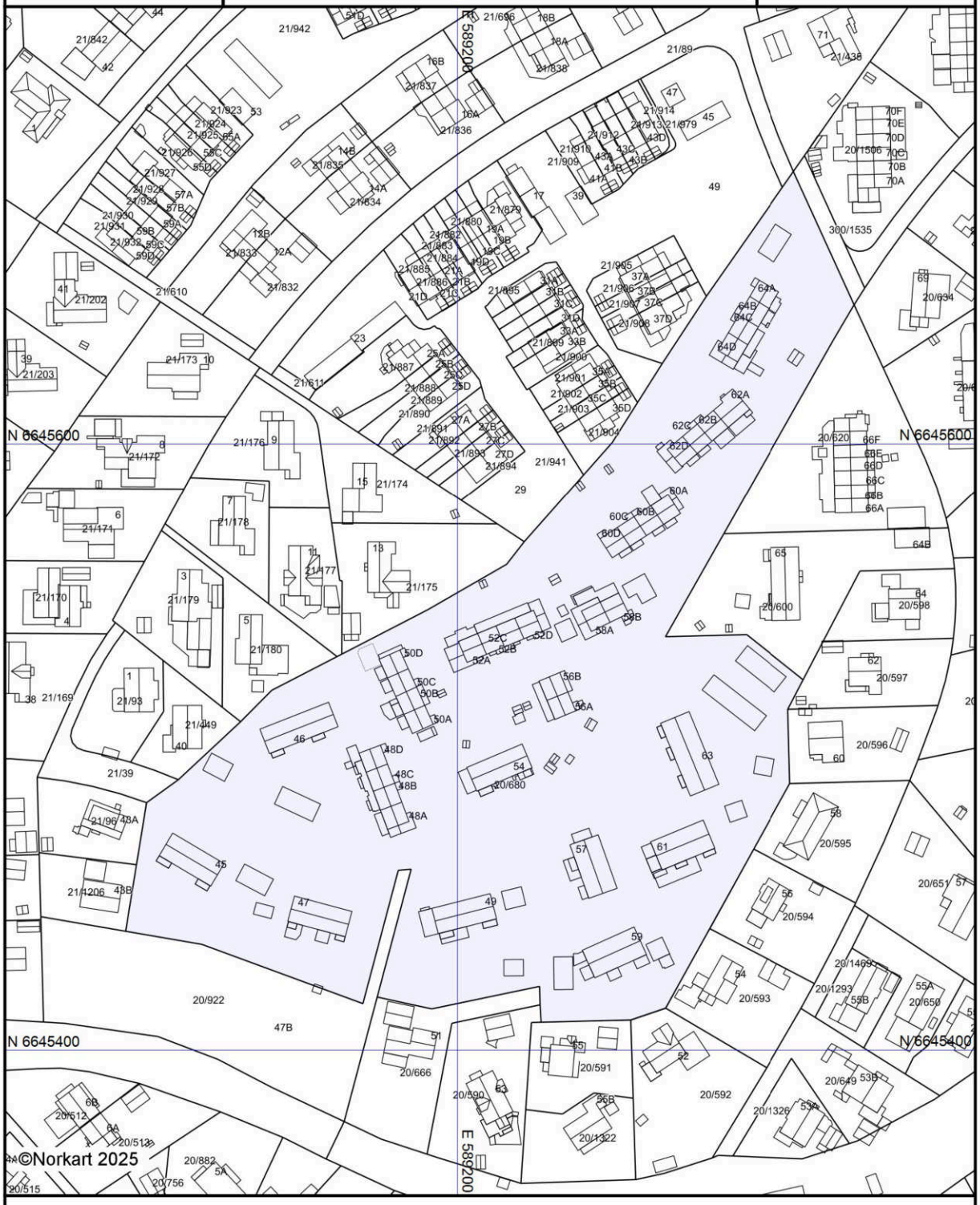
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/680/0/53
Adresse: Elgefaret 59
Utskriftsdato: 11.08.2025
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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	680	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	53
Adresse	Elgefaret 59, 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** 29 385 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

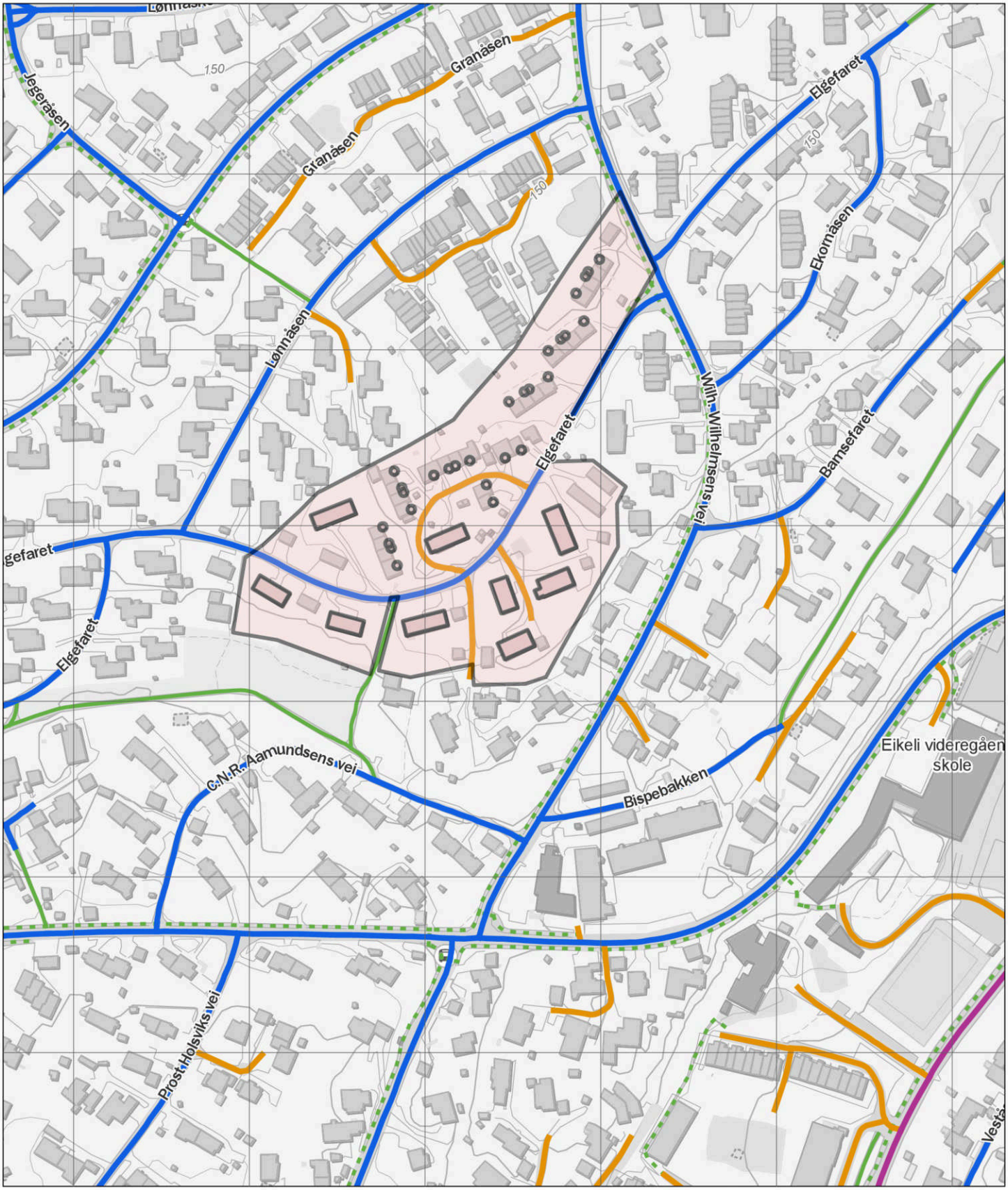
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/680/0/53

Adresse: Elgefaret 57, 1362 HOSLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11/08/2025



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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**680**	Fnr:		Snr:	**53**
Adresse:	**Elgefaret 59, 1362 HOSLE**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
55/427	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
82/790	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
07/17476	Ominnredning	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/17476**
J.post ID: 10/152974

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.08.2010	2095/10

Adresse - Tiltak: Elgefaret 59 - endring av seksmannsbolig - ominnredning
Gnr/Bnr: 20/680
Tiltakshaver: Sameiet Elgefaret
Ansvarlig søker: Neas ASA

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Løvstad AS	1033455

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

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
13.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 20 Bnr 680 Fnr 0 Snr 53

Eiendommens adresse:

Elgefaret , 1362 HOSLE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 940 492
Som sekundærbolig:	kr 3 761 966

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:
Elgefaret 57, 1362 Hosle
Gnr. 20, Bnr. 680, Snr. 53, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250366

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.
