PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

WILH. WILHELMSENS VEI 66F

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus

Wilh. Wilhelmsens vei 66 F, 1362 HOSLE

BÆRUM kommune

gnr. 20, bnr. 620, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1752 **Referansenummer:** JE4684

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 etasjer.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger i nær fremtid.

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

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Varierende produksjonsår fra 1985-2014.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og soverom/kontor.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater og malt panel.
Overflater himling med malt panel og slette malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Eier opplyser at det er utført radonmåling.
Boligen har mursteinspipe, elementpipe og vedovn i kjeller og 1. etasje.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører samt malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med ukjent alder.
Malte mur/betongvegger. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2013.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad 2. etasje:
Badet er av eldre dato og flere bygningsdeler er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.
Vegger med malte våtromsplater og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og badekar.
Det er varmekabler i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2018 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i corian (sansynligvis).
Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Det er varme i gulvet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 1. etasje, forøvrig av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Utført service i 2025 iflg eier.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert på vaskerom.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er sannsynligvis original fra 1957 på hoveddel og fra 1985 på tilbygg.
Synlig fuktsikring av grunnmur på tilbygget.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type, men avløpsrør er trukket med strømpe. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

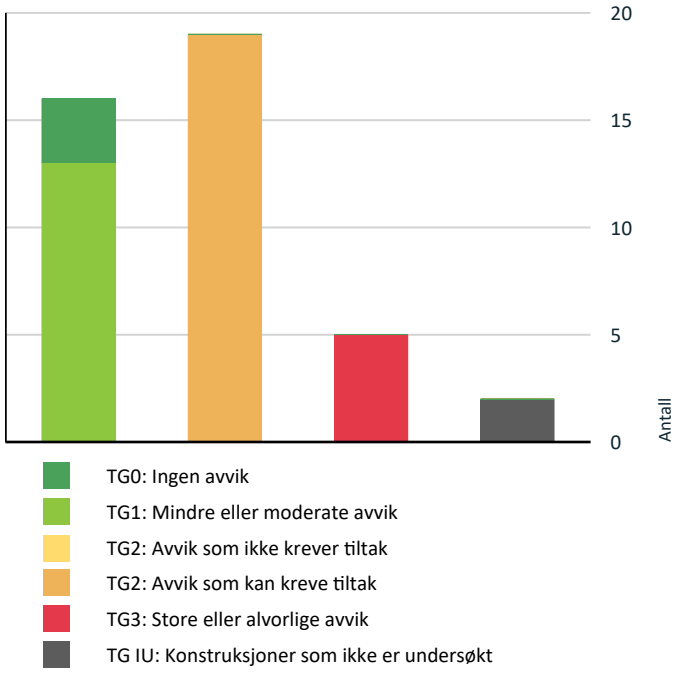
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

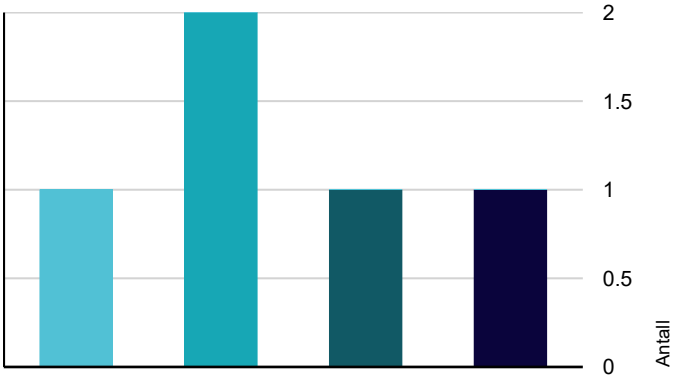
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Alder på vinduer er lagt til grunn for årstall på tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Stedvis mosegrodd på taktekket.

Normal tid før omlegging av takpapp/shingel er 25 år.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fjerne mose for forlenget brukstid.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plasbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Takkonstruksjonen er sannsynligvis fra byggeår og bør holdes under jevnlig observasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Varierende produksjonsår fra 1985-2014. De fleste vinduer i hoveddel er fra 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på vinduer fra 1985.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på skyvebalkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av skyvebalkongdør bør planlegges på sikt.

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner med adkomst/utgang fra stue og soverom/kontor.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skjevheter er først og fremst skjemmende og det vil kunne være utfordrende å møblere. Det er ikke fare for konstruksjonssvikt, men utbedring anbefales av praktiske hensyn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger med slette malte flater og malt panel.
Overflater himling med malt panel og slette malte flater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er opplyst at det er etterisolert i etasjeskiller mot 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fra krypkjelleren var det synlige bærebjelker med fundamentering. Fundamenteringen var stedvis skjev og oppleves noe ufagmessig.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 20 mm innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 29 mm gjennom hele rommet på soverom i 2. etasje.

Det er utført stikkprøvekontroller i følgende rom:
- Kjellerstue
- Stue og kjøkken 1. etasje.
- små soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

Eier opplyser at det er utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Det er opplyst i egenerklæringen at det ble gjennomført målinger av forrige eier og at verdiene var under tiltaksnivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, elementpipe og vedovn i kjeller og 1. etasje.

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

Teglsteinspipen er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger av betong, stedvis utlektet med panel. Gulvet er av betong, overflater med laminat og fliser.
Det er enkelte utforede yttervegger i kjelleren. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 23,3%.
Målingen er utført i nedre del (bunnsvill) av utlektet vegg mot terreng fra stuen.
Registrert fuktnivå anses som høyt med risiko for skade, men det ble ikke observert skade i undersøkt område.

Det er påvist dampsperre i veggen, noe som var vanlig tidligere, men som ikke anbefales i dag på grunn av risiko for kondensering. Dette kan ha sammenheng med påvist fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utlektede konstruksjoner under bakken kan være uheldige med hensyn til fuktrelaterte problemer som kondens, kapillært oppsug eller fukt på grunn av svikt i dreneringen. Det er en særlig utsatt konstruksjon i eldre hus, hvor det ikke er kapillærbrytende sjikt mot grunn, grunnmuren ikke er isolert på utsiden og dreneringen begynner å bli gammel.

Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur. Årsaken til fukten er ukjent og kan være kapillært oppsug fra grunn, kondensering eller svikt i dreneringen.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.
Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) og manglende isolering av grunnmur øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det mangler fuktsperre på deler av gulvet i krypkjelleren. Gulvet er heller ikke ikke isolert.
Det er registrert noe høye fuktverdier i organisk materiale i krypkjelleren, men utenfor risiko for skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Selv om det ikke er påvist skadesymptomer gjøres det oppmerksom på at krypkjellere generelt sett er ansett som en risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig risiko for fuktrelaterte skader. Slike konstruksjoner bør derfor holdes under jevnlig observasjon.

Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken for å begrense risiko for kondens samt fukt fra bakken.

Se også kapittel for terrengforhold.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk i trappen til kjeller er årsaken til TG3.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved manglende håndløper/rekkverk er er det forhøyet risiko for personskader ved bruk av trappen.
Det er rekkverk i kjeller som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører samt malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med ukjent alder.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte mur/betongvegger. Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke sluk, tettesjikt eller annen form for lekkasjesikring i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Når rommet ikke har sluk er det ikke mulig å vurdere fallet på gulvet. Rommet fungerer til den daglige bruken, men ved lekkasje er det risiko for skade i tilstøtende rom.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk eller tettesjikt, noe som kreves i et våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten sluk, tettesjikt eller annen lekkasjesikring er det risiko for skade ved en lekkasje.
Det anbefales å etablere sluk og tettesjikt i rommet. Løsninger må kartlegges før endelig kostnadsbilde kan konstateres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er friskluftsventil over vinduet, men ingen avtrekkssventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilering av våtrom vil redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima på våtrommet og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun friskluftsventil over vinduet

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vaskerommet er ikke konstruert som våtrom og det anbefales oppgradering til dagens standard.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2013.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Beskrivelser, sjekklister og samsvarserklæring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er noe svertesopp i fuger, men begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Svertesopp er ikke uvanlig i silikonfuger etter en tid.
Misfargede fuger er først og fremst estetisk skjemmende, men mikroorganismene som setter seg på fugene er vanligvis ikke noe helserisiko. Misfarging er symptom på fuktig miljø. Det anbefales å skifte silikonfuger. Jevnlig rengjøring og bevisst ventilering vil normalt redusere misfargingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Mindre svelleskader på innredningen under servanten (skuffefronten).

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Det anbefales å utbedre skader på innredningen for å hindre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra stuen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato og flere bygningsdeler er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår.
Vegger med malte våtromsplater og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og badekar.
Sluk av støpejern.
Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det sannsynligvis ikke er tettesjikt/membran på gulv og at sluket er eldre med rust. Det var ikke mulig å kontrollere under badekaret på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot badekar.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2018 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i corian (sansynligvis). Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser. Det er varme i gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 1. etasje, forøvrig av kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørskapet mangler sprutbeskytter.
Kobberrør har stedvis høy alder.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.
Manglende sprutbeskytter i rørskapet kan føre til skader på andre bygningsdeler ved lekkasje. Det anbefales derfor å montere sprutbeskytter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Enkelte avløpsrør med høy alder.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen avtrekksventiler i kjelleren.

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

Mangel på ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og andre forhold som er skadelig for helsen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Utført service i 2025 iflg eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen har "smart" strømstyring.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk eller annen lekkasjesikring i rommet der berederen er plassert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing.

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert på vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre.
Ukjent. Eier er ikke kjent med når anlegget sist ble fullstendig oppgradert.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Dert foreligger flere samsvarserklæringer for alle arbeider utført i eierperioden, men mangler fra tidligere arbeider på anlegget samt for montering av el-billader.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

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.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er sannsynligvis original fra 1957 på hoveddel og fra 1985 på tilbygg.
Synlig fuktsikring av grunnmur på tilbygget.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er utslag for fukt i nedre del av grunnmur på vaskerommet. påviste forhold kan tyde på at dreneringen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Se også kapittel for rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Tomten er skrå, opparbeidet med plen og beplanting.

Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det i økende grad kommer styrtregn med store overvannsmengder. I den sammenheng er fall på terreng gjeldende for å unngå unødvendig fukttrykk mot grunnmur. Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning.

Se også kapittel for krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og med ukjent alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave: Felles avløpsrør fra bygning til det offentlige oppgradert med rørfornying i form av strømpe i originale rør. Utført i

ca. 2013 av TT-teknikk.

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

Det foreligger få opplysninger om utvendig vannledning og vurderingen legger derfor til grunn at den er fra byggeår.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert bod i trekonstruksjoner, oppført på støpt plate på mark. Pulttak, tekket med takpapp. El-billader montert på veggen.

Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette.
I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

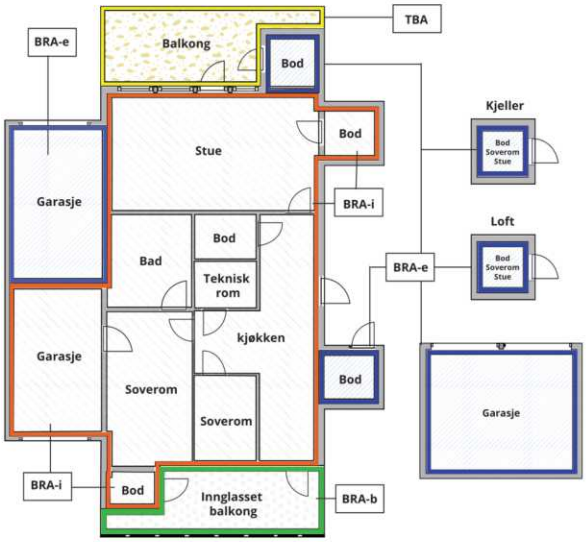
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	39			39	
1. Etasje	87			87	27
2. Etasje	43			43	
SUM	**169**				**27**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue		
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, trapperom, bod, kontor/soverom, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

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:

- Div elektrisk.
- Markiser på 2 soverom 2.etg og stue tilbygg.
- Ny garderobeløsning soverom over trapp.
- Trappefornying - trapp 1/2etg
- Ny varmvannsbereder
- Maling av utvendig kledning

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjellerstuen iht regler for rom for varig opphold. (Minst 10% av gulvareal eller rømningsvindu).

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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)
Rekkehus	165	4
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Henrik Thesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	20	620		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wilh. Wilhelmsens vei 66 F

Hjemmelshaver
Lundell Anna Abusdal, Thesen Henrik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025	Pkt 27: Det var utplassert en rottefelle på hjørnet av bygget under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Bonum AS	11.09.2013	Dokumentasjon på oppgradering av bad	Gjennomgått		Nei
Garderobeeksperten	15.10.2020	Plassbygde garderober (flere faktura)	Gjennomgått		Nei
KW Elektro AS	25.05.2020	Samsvarserklæring: - Avslutt av installasjon - Montasje av lampe med dimmer	Gjennomgått		Nei
KW Elektro AS	24.04.2020	Samsvarserklæring: - Ny kurs varmepumpe	Gjennomgått		Nei
Privatmegleren		Prospekt fra forrige salg	Gjennomgått		Nei
Elmesteren	25.04.2022	Samsvarserklæring: - Div stikk	Gjennomgått		Nei
Elmesteren	17.09.2020	Samsvarserklæring: - Kjøkken: Byttet fra regulator til termostat med IR føler.	Gjennomgått		Nei
Elmesteren	24.08.2020	Samsvarserklæring: - Div stikk og lamper	Gjennomgått		Nei
Elmesteren	12.08.2020	Samsvarserklæring: - Kabling, stikk og lys	Gjennomgått		Nei
Elmesteren	11.06.2020	Samsvarserklæring: - Ny veggboks	Gjennomgått		Nei
Hoffman elektro	20.10.2022	Samsvarserklæring: - Koblet varmtvannsbereder	Gjennomgått		Nei
NHO Elektro	15.10.2024	Samsvarserklæring: - Ny termostat	Gjennomgått		Nei
Formtrappan AS	21.11.2021	Faktura: - Trappefornying	Gjennomgått		Nei
Asker Rørleggerbedrift AS	25.10.2022	Samsvarserklæring: - Ny varmtvannsbereder	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	23.09.2025	Endret enkelte tekster etter tilbakemelding fra selger

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/JE4684

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.
7250429

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Thesen	Anna Abusdal Lundell

Gateadresse
Wilh. Wilhelmsens vei 66F

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring (inngått av Sameiet)

Polise/avtalenr.: 3441837

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: 7250429

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Abicon Elektro:Montering av varmpumpe i 2020 og service 2025 KW elektro: Oppgradering av elektrisk anlegg i soverom hovedetasje og 3 soverom 2.etasje. SSG: Varmekabler stue og inngangsparti Elmesteren: Ny termostat varmekabler på bad 2.etasje og vaskerom Elbillader- usikker på hva firmaet heter (sameiet har denne informasjonen): Ny elbillader installert i 2023 i regi av sameiet og på felles elanlegg.

Arbeid utført av: Forskjellige firmaer - se beskrivelse

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert høsten 2023 ifbm etablering av biloppstillingsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye garasje og boder i regi av rekken/sameiet 2023

Arbeid utført av: Igland Garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250429

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført før vi flyttet inn, og ble målt til lavt nivå (under 100 Bq/m³)

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: Kjeller:52. 1etg og 2etg:22

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal stemmes i løpet av høsten om sameiet skal beholde T-We eller bytte til Altibox. Om dette medfører en endring av kostnad kjenner vi ikke til.

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: 7250429

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: 7250429

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Thesen	207995dc8423e644c788434b1c90d8f54b519542	15.09.2025 11:10:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Abusdal Lundell	2a81af8364b12f1a2dffdba4fd4eda00a0c0041c	15.09.2025 11:12:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250429

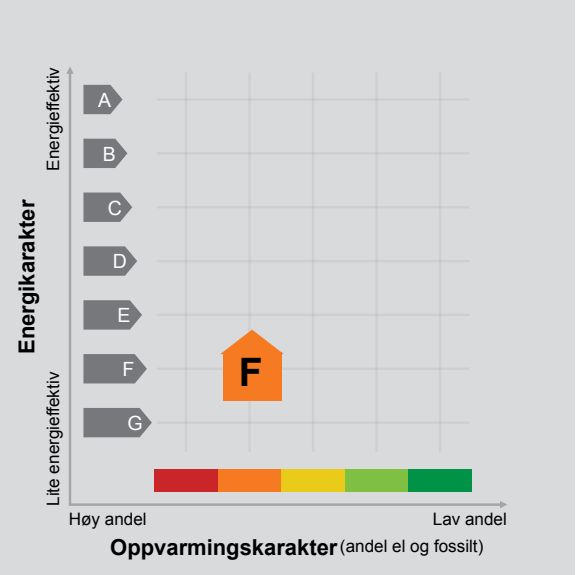
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Wilh. Wilhelmsens vei 66F
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	620
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18544946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167175
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 18 667 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:

18 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligopplysninger:

Filharmonikernes Boligsameie		Vår ref.:	172/6
Wilh. Wilhelmsens vei 66 F		Type:	Sameie
1362 HOSLE		Eiere:	Anna Abusdal Lundell, Henrik Thesen
Organisasjonsnr:	994 765 043	Seksjonsnr:	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 4 184

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER		3 129
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		444
	AVDRAG LÅN		611
Tilleggsytelser:	Forsikring tilbygg 66F (forfall hver 6. md.)	(970,00 i Apr. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Lån):	94 060	Gjeld siste årsoppg.:	64 409
Klient ajourf. Lån:	2 821 810	Klient gj. s. årsoppg.:	1 932 291

Spesifikasjon av Lån:

Lånenummer: 94907092512, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 238

Saldo per 11.09.2025: 2 821 810

Andel av saldo: 94 060

Første termin/første avdrag: 04.08.2025 (siste termin 04.07.2045)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2024

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

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 20/620 - seksjon:6

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Filharmonikernes Boligsameie	Vår ref.:	172/6
Wilh. Wilhelmsens vei 66 F	Type:	Sameie
1362 HOSLE	Eiere:	Anna Abusdal Lundell, Henrik Thesen
Organisasjonsnr: 994 765 043		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441837

Vedtekter for
Filharmonikernes Boligsameie

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

I. Om sameiet

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

   Ovennevnte forutsetninger skal være bestemmende for denne kontrakt

2. Sameiets navn er Filharmonikernes Boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Utgått

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

II. OM SAMEIETS FORVALTNING.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Det ordinære Sameiermøtet skal:

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

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

III. GENERELT

19. Forøvrig gjelder bestemmelser av enhver tid gjeldene eierseksjonslov.

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

21. Det kan utarbeides husordensregler for Sameiet.

HUSORDENSREGLER
for Filharmonikernes boligsameie

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

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Tid: Onsdag 17.09.2025 kl. 19:00
Sted: Eikeli Videregående

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem Tore Ekroll.

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Løsning for internett og TV

Styret har etter ønske fra flere medlemmer i sameiet begynt å se på ny løsning for internett og TV. Dagens løsning er levert av Telenor og det er coax kabel, og den har i det siste vært noe ustabil.

Styret ønsker at medlemmene i sameiet er med på å beslutte hvilken løsning vi skal velge, og derfor kaller vi inn til et ekstraordinært møte 17. september. Avstemmingen foregår etter vanlige regler (seksjonseier og inntil to fullmakter per seksjonseier).

På møtet vil Telenor og Altibox komme og fortelle om sine fiberløsninger. Dette gjør at vi kan ta et velbegrunnet valg.

De tre alternativene som kan stemmes over er:

Altibox fiber
Telenor fiber
Beholde dagens løsning med coax fra Telenor

Med vennlig hilsen
Filharmonikernes Boligsameie
Styret

Filharmonikernes Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Filharmonikernes Boligsameie

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 18:00

Sted: Eikeli videregående skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Tore Ekroll velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Informasjon om portalen til ABBL

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

5.2 Bytte av kledning i EF72

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

5.3 Bytte av kledning i EF72 - valg av finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Budsjett for 2025

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

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

Kledningsskifte i Elgefaret innarbeides i budsjettet for 2025 dersom vedtatt.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Mona Eek-Jensen er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tore Ekroll og Janne Soraya Martinuzzi er på valg.

7.3 Valg av valgkomité

Jan Aubert og Lars Opdal er på valg.

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

Med vennlig hilsen
Filharmonikernes Boligsameie
Styret

Filharmonikernes Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr. 192.272.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

EÅ4, EF74, EF76 og WW66 har blitt malt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

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

Kommende 5-års periode

Se vedlikeholdsplan

Styret i Filharmonikernes Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Filharmonikernes Boligsameie, 2024

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

Balanse Filharmonikernes Boligsameie, 2024

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

Balanse Filharmonikernes Boligsameie, 2024

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

Filharmonikernes Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 - Annen driftskostnad

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

Note 7 - Finansinntekt

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

Note 8 - Finanskostnad

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

Note 8 - Finanskostnad

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

Note 9 - Andre fordringer

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

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blancolån

Note 13 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 15 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Filharmonikernes Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Filharmonikernes Boligsameie

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

Vedlikeholdsplan Filharmonikernes Boligsameie

Sameiets ansvar

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

Kommentarer

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

Rekkens ansvar

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

Sameiers ansvar

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

Løpende vedlikeholdsplan

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

Utført vedlikehold fra og med 2010

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

Sensitivity: Internal

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

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

Sensitivity: Internal

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tore Ekroll ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Christian Alhaug ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

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

3. Årsregnskapet for 2024

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

Vedtak:
Møteleder gjennomgikk årsregnskapet og årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Informasjon om portalen til ABBL

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Bytte av kledning i EF72

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

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

5.3 Bytte av kledning i EF72 - valg av finansiering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmøtet godkjente dermed at styret går videre med alternativ 2.

6. Budsjett for 2025

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

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

Kledningsskifte i Elgefaret innarbeides i budsjettet for 2025 dersom vedtatt.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Mona Eek-Jensen er på valg.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Tore Ekroll og Janne Soraya Martinuzzi er på valg.

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

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

7.3 Valg av valgkomité

Jan Aubert og Lars Opdal er på valg.

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

Der ikke annet fremgår var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble avsluttet kl. 18.23.

Protokoll for Filharmonikernes Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Utskriftsdato: 11.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	620	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Wilh. Wilhelmsens vei 66F, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 429 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.06.1953	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8684/1952288.pdf	
Delarealer	**Delareal**	9 248 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	1 180 m^2
	Formål	Kjørevei

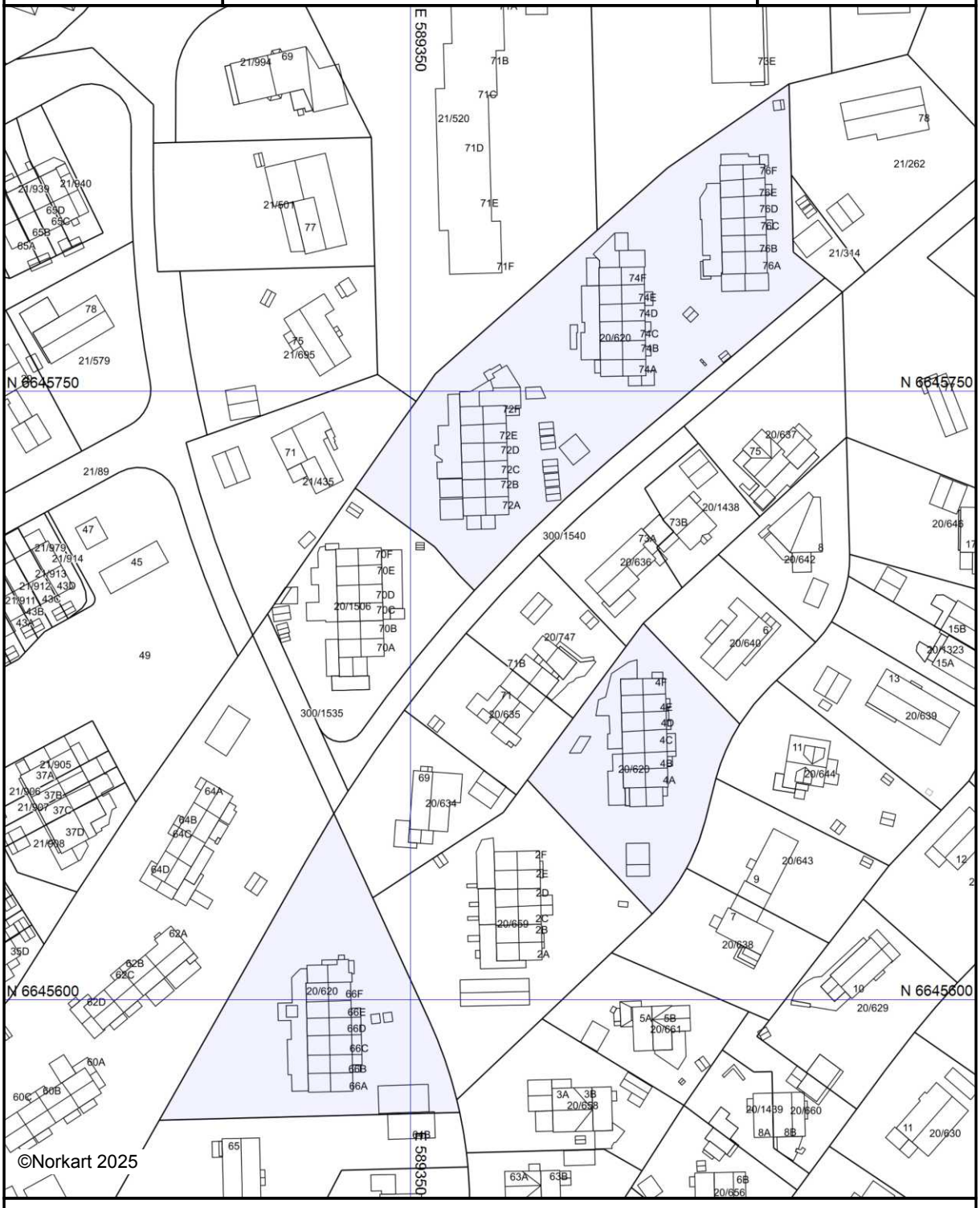
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 20/620/0/6
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 66F
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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.

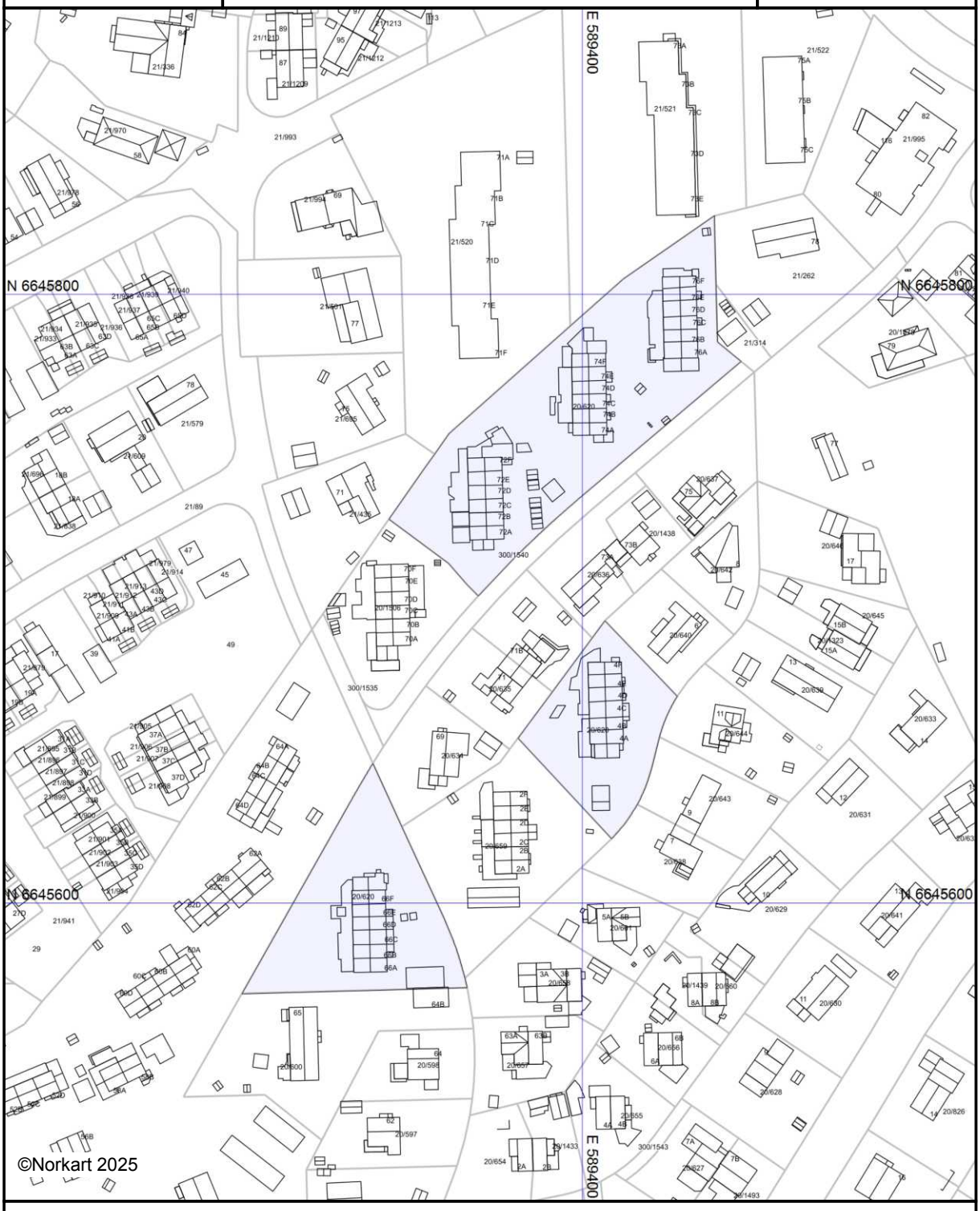
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 20/620/0/6
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 66F
Utskriftsdato: 11.09.2025
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.

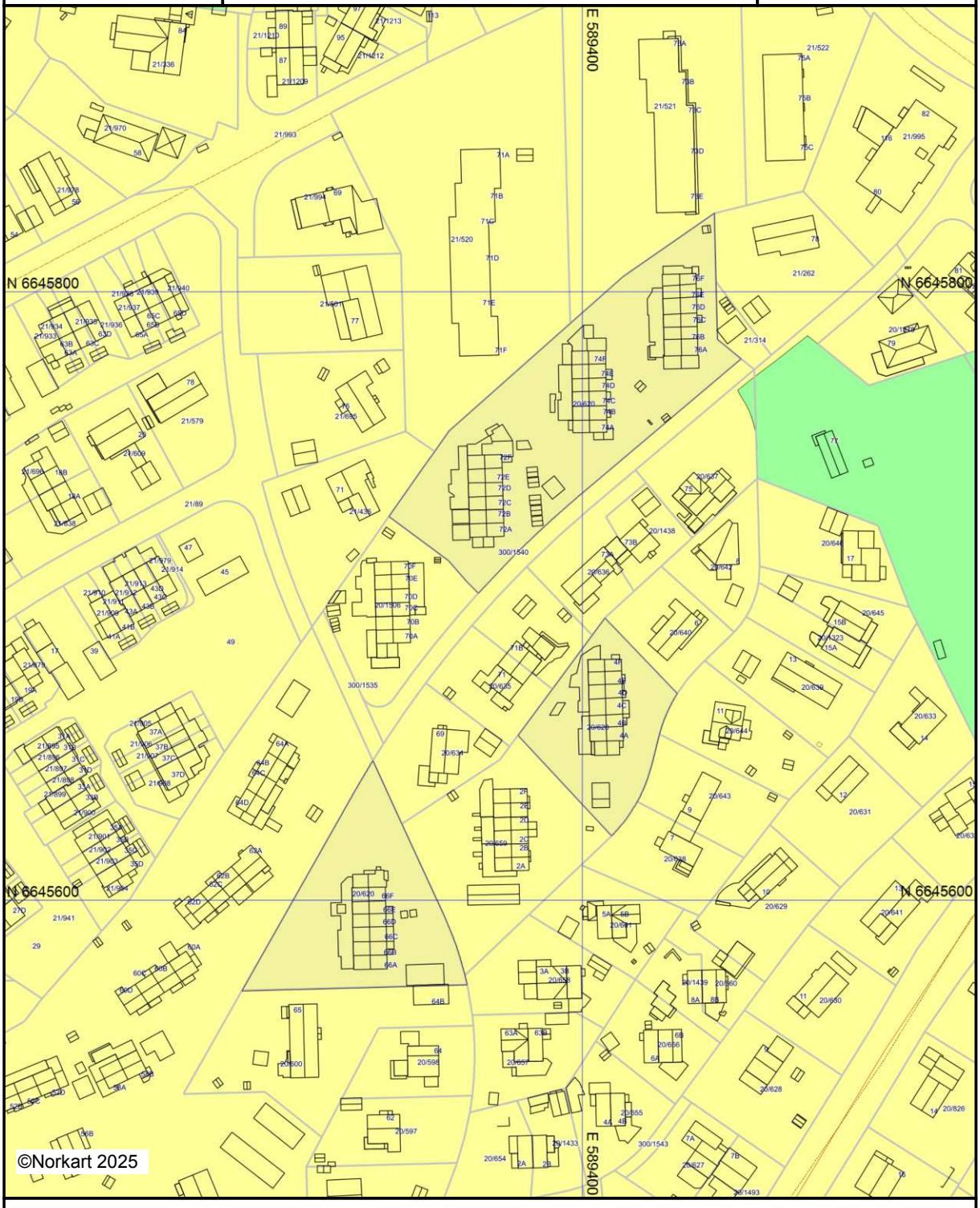
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/620/0/6
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 66F
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



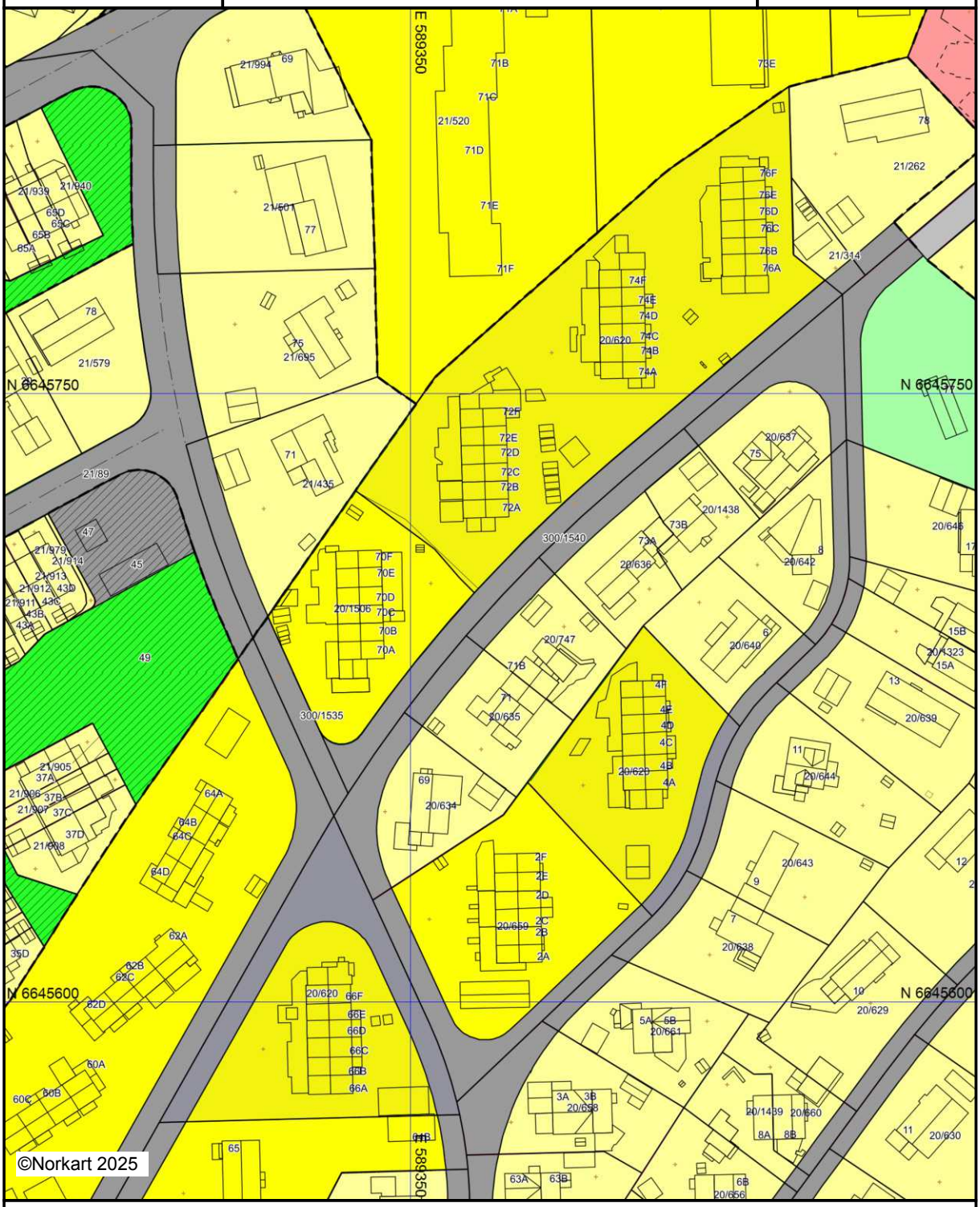
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/620/0/6
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 66F
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Institusjon

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

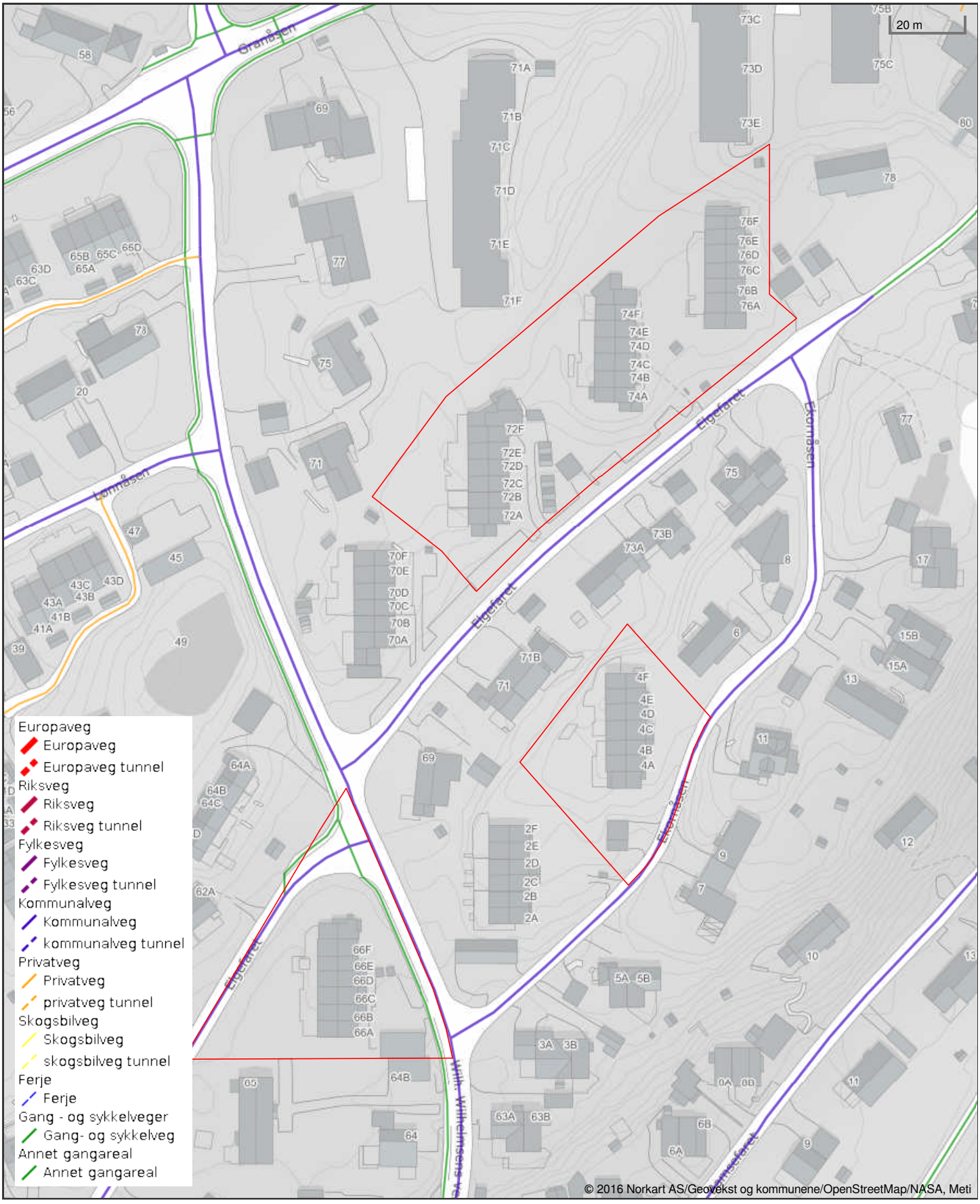
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Utskriftsdato: 11.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 20/620//



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

Bærum kommune

VAledninger

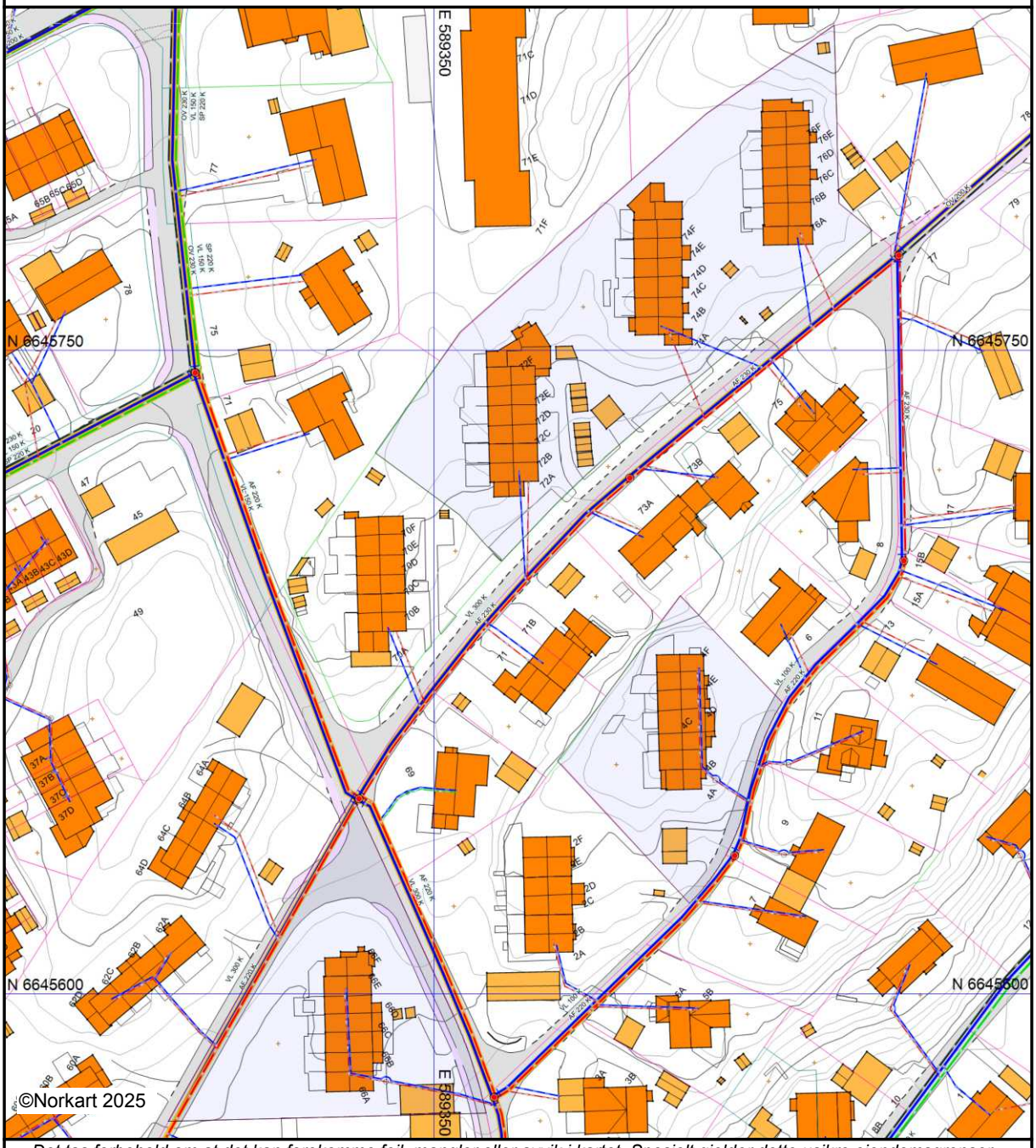
Eiendom: 20/620/0/6
Adresse: Wilh. Wilhelmsens vei 66F
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**20**	Bnr:	**620**	Fnr:		Snr:	**6**
Adresse:	**Wilh. Wilhelmsens vei 66F, 1362 HOSLE**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
56/652	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
85/294	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
86/862	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

[redacted]

Gnr. 20, bnr. 571, tomt nr. 53.

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

For bygningssjefen

Øverre Skramrud
e.f.

Wilh. Wilhelmsens vei 66F

Nabolaget Granåsen - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	12 min 1.1 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	9 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lønnås Linje 140, 140E, 140N	3 min 0.3 km
Østerås Linje 2	9 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.5 km

BARNEHAGER

Lønnås barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.7 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	8 min 0.7 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lijordet	11 min
Kiwi Hosle	12 min

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	13 min
Apotek 1 Hosle	12 min
Østerås Vinmonopol	13 min

SPORT

Ekornåsen balløkke	4 min
Lønnås balløkke	7 min
Galla Trening	11 min
Fresh Fitness Østerås	13 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

—

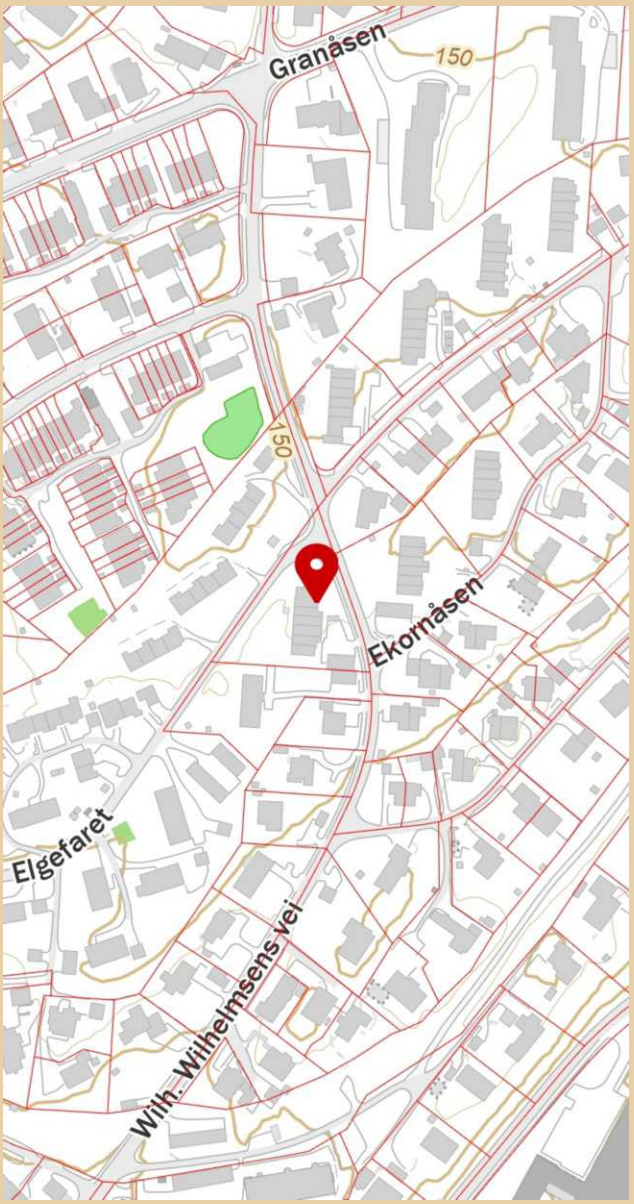
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

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

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:
Wilh. Wilhelmsens vei 66F, 1362 Hosle
Gnr. 20, Bnr. 620, Snr. 6, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250429

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
