PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

OTTO RUGES VEI 77B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Otto Ruges vei 77B , 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 146, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1883 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PX1017

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** 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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1972.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder entré, bad, toalettrom, 3 soverom, tv-stue og stue/kjøkken. Det er adkomst til vestvendt balkong fra stuen.
Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass i felles garasjerekke.

Boligen fremstår med en normalt god tilstand der det er påvist enkelte mindre avvik. Badets membraner har passert store deler av sin forventede brukstid.

Bygningen er oppført i 1972 der byggetekniske løsninger og isolasjonsevne ikke samsvarer med moderne krav. Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2009 og det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet, noe som reduserer alderssvekkelsen på denne installasjonen. Kjøkkeninnredningen og badet er også fra 2009. Vinduer har varierende produksjonsår fra 2001 og 2013, noe som gir bedre egenskaper enn originale vinduer, men membranløsningene og de tekniske installasjonene fra 2009 har nå oppnådd en alder der risikoen for svikt øker på grunn av naturlig alderssvekkelse.

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 forø

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett. Eier opplyser at det er varme i gulv på kjøkken og i spisestue (del av stue).
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2009.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2009 i følge eier.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med fliser på gulvet og malte vegger. Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til badet og kobber til kjøkken.
Det er stoppekran i rørskapet samt bak luke på innkassing for toalettsisterne på toalett.
Det er avløpsrør av plast (synlige).
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

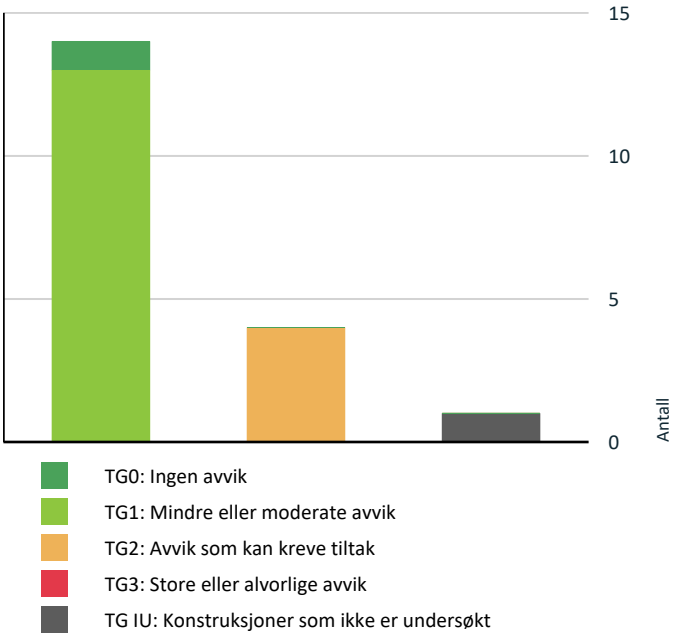
Leilighet i boligblokk

- 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Produksjonsår: 2013 mot balkong og 2001 på soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

Balkongen var under rehabilitering ved befaringen, og det var derfor ikke mulig eller tillatt å gå ut på balkongen for vurdering. Det anbefales å undersøke balkongen når det er anledning til dette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.

Eier opplyser at det er varme i gulv på kjøkken og i spisestue (del av stue).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Største målte nivåforskjell mellom høyeste og laveste er 14 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det er kontrollmålt i stue og på lite soverom.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Eier opplyser at det var branntilsyn for ca. ett år siden i regi av styret.
Eier opplyser at det kan være litt dårlig trekk i pipen ved oppfyring og at sameiet har besluttet å montere avtrekksvifter på pipen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2009.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 0,8 meter fra sluket i nedslagsfelt.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel er under 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert og kan derfor ikke verifiseres. Det er forhøyet terskel ved døren og kan ikke utelukkes at det er tilfredsstillende oppkant på membranen.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 1997-2010 som krever 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.mm

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

Tilstandsrapport



Målt 0,4% fall ved terskel

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

- Membranen er 18 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

- Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Hovedsluk under innredningen



Hjelpesluk i dusjen

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Plassering av elektrisk avtrekk bak skyvedør er noe uheldig plassering som fører til nedsatt avtrekk når dører er lukket. Det må forventes å holde dørene åpne etter dusjing.

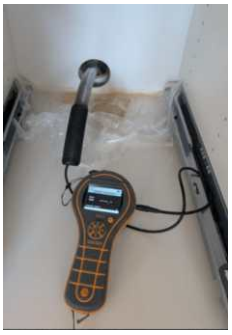
3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 vaskeromsnisje.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2009 i følge eier.

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og malte vegger. Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

- Toaletter er naturlig nok kilde til uønsket lukt. Et mekanisk avtrekk fjerner effektivt dårlig lukt og bidrar til et mer behagelig inneklima. Ved å fjerne fuktighet og lukt bidrar mekanisk avtrekk til en generelt bedre luftkvalitet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til badet og kobber til kjøkken. Det er besiktiget i rørskap.
Det er stoppekran i rørskapet samt bak luke på innkassing for toalettsisterne på toalett.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (synlige).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

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.
   2009 Fremvist samsvarserklæring for totalrehabilitering av anlegget i 2009

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?
   Ja

   Fremvist samsvarserklæring for totalrehabilitering av anlegget i 2009

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?
    Ja

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 påvist hull etter tidligere kabelføringer i toppen av sikringsskapet. Hullene bør tettes for å redusere risiko for eventuell burannspredning.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det var ikke mulig å måle rekkverket på balkongen, men er tydelig under 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

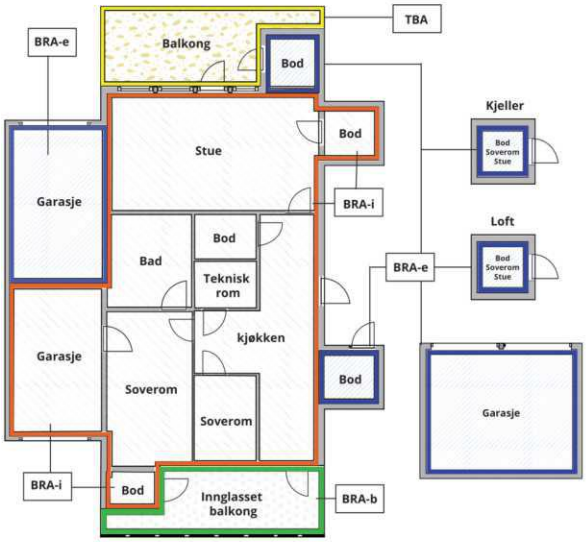
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	111			111	11
Kjeller		6		6	
SUM	**111**	**6**			**11**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, tv-stue, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Balkongen var ikke tilgjengelig på befaringen på grunn av rehabilitering. Arealer på balkongen er derfor skjønnsmessig beregnet.
Det er biloppstillingsplass i felles garasjerekke i følge eier.

Rom (bod 92) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Bjørn Steinar Enge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	146		92	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Otto Ruges vei 77B

Hjemmelshaver
Enge Anne Karin Hagli, Enge Bjørn Steinar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Arkitekt og Byggservice Strand	28.05.2009	Faktura: - Bad	Gjennomgått		Nei
Bjørklund VVS AS	17.04.2009	Faktura: - Rørarbeider bad	Gjennomgått		Nei
Elektriker Leif As	17.06.2009	Samsvarserklæring: - Total rehabilitering av det elektriske anlegget.	Gjennomgått		Nei
Bærum kommune	21.06.1972	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 ytteregger). 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 ren 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.

• 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/PX1017

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

enova

Energiattest



Adresse **Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357359**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6684653**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **92**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,31**

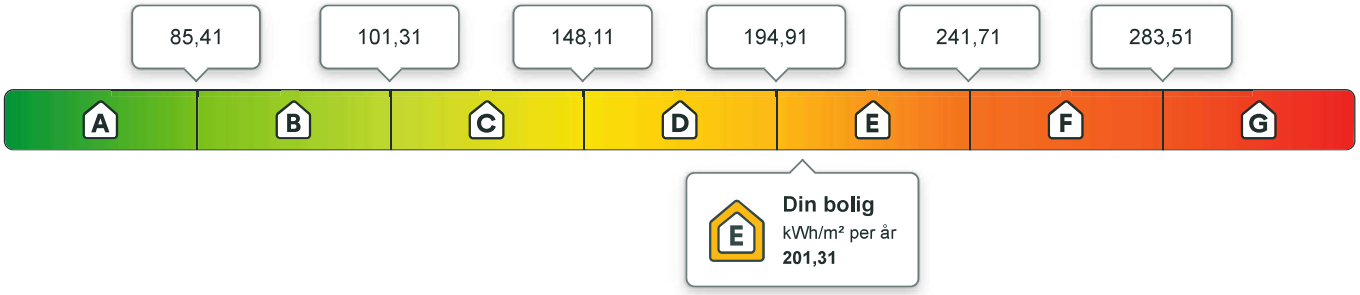
Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 197,01	**199,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260277
Addresse	Otto Ruges vei 77B		
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS
Selgers navn	Bjørn Steinar Enge		
Selgers navn	Anne Karin Hagli Enge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

1270790

Våtrom

Initialer selger:
B S
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total rehabilitering i 2009

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørleggerarbeid: Bjørklund VVS AS, Elektrisk: Elektriker Leif AS, Annet: via Arkitekt og Byggeservice Strand

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran ble lagt sammen med ny støp og fliser

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt sluk ble hugget opp og nytt installert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, som en del av rehabiliteringen i 2009

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker Leif AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Som en en del av totalrehabiliteringen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bjørklund VVS AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt i NV hjørne i stue som skyltes dårlig beslag på yttertak. Dette ble utbedret av Lommedalen Blikk for ca 3 år siden

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ref svar 11

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i ORV 77

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående betongrehabilitering av Repcon AS som ventes avsluttet i løpet av høsten

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle balkonger og fasader i blokka blir rehabilitert i 2026 - ref tidligere kommentar

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele yttervegg mot vest med vinduer og verandadør ble skiftet ut i 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Palmgren AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt ble skiftet ut under totalrehabiliteringen i 2009 (trukket nye skjulte ledninger, flere nye stikk, diverse dimmere, og nytt sikringsskap). Installert varmekabler i stue som dekker ca 15 kvm innenfor balkongdør og stuevindu.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker Leif AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-tilsyn er en del av vedlikeholdsplanen i sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil påvist

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jevnlige inspeksjoner og rengjøring er en del av vedlikeholdsplanen i sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Organisert av styret i ORV 77

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ref svaret ovenfor

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik har vært rapportert

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forberedt for installasjon av el-bil-ladere. Nytt lysopplegg installert i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Organisert av styret i ORV 77

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Stikkprøvebasert tilstandsanalyse av fasade og balkonger utført i oktober 2023

Er forholdet utbedret?

Rehabilitering er pågående og planlagt avsluttet i løpet av høsten 2026

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	17.06.2026
Signert av	*Bjørn Steinar Enge*
Signert av	*Anne Karin Hagli Enge*

Initialer selger:
B S
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Østeråsboliger II
OTTO RUGES VEI 77 B
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 118/92
Type: Sameie
Eiere: Bjørn Steinar Enge, Anne Karin Hagli Enge

Organisasjonsnr: 971 489 405 **Seksjonsnr:** 92

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 754**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 754

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 754**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	(4.754,00 i Jun. 26)	0
	Felleskostnader bolig		4 754

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Inger Ellingsen
Adresse: Otto Rugesvei 77 D
Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS
E-post: inger.ellingsen55@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 498
Annen formue:	72 590	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 35/146 - seksjon:92
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441810

SAMEIET ØSTERÅSBOLIGER II

VEDTEKTER

Revidert på ordinært årsmøte 04.05.2000, 28.04.2005, 16.04.2009, 20.04.2010, 20.04.2017 12.04.2018, 10.04.2019 og 22.04.24

§ 1. INNLEDNING

Sameiets navn er Sameiet Østeråsboliger II, benevnt gnr. 35. bnr. 146, i Bærum kommune. Eiendommen er delt opp i 40 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i Sameiet Østeråsboliger II.

Alle bestemmelses som er inntatt i kjøpekontrakten, skjøte, oppdelingsbegjæringen, vedtekter og ordensregler er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven).

§ 2. RETT TIL BRUK AV SEKSJON OG FELLESAREAL

Ingen kan erverve mere enn 2 seksjoner i sameiet jfr eierseksjonsloven § 23. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, samt til en bod og en carport eller garasje.

Seksjonseieren har dessuten felles bruksrett sammen med de øvrige seksjonseierne av eiendommen til sameiets felles arealer, så som trapper, ganger, fellesrom mv. og til felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, parkeringsområde, fellesinnredninger mv.

Lading av elbiler skal kun gjøres fra ladepunkter tilkoplet strømskinnen som er montert for dette formål. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Bestilling av nye ladepunkter skal gjøres av styret. Eier av ladepunkt skal avlese strømforbruket ved hvert årsskifte og skriftlig melde forbruket til styret som sørger for fakturering i henhold til satser bestemt av styret, for å dekke årets strømkostander fra ladepunktet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hans husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 3 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJON

Seksjonen må kun benyttes til beboelse.

Styreleder skal underrettes om forestående salg av seksjon før salgsprosessen settes i gang. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse. Godkjennelse gis ved påtegning på skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning

etter vedtak i styret. Selger er ansvarlig for at nye eiere underskriver en erklæring om at de har mottatt og satt seg inn i sine rettigheter og plikter etter sameiets vedtekter og ordensregler.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører før godkjennelse kan foretas.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietageren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet eller styret. Fremleie er ikke tillat, d.v.s. leietagerens videre bortleie. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 SEKSJONSEIERENS PLIKTER

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å betale sin andel av fellesutgiftene i henhold til fordelingsnøkkelen i vedtektene og de årlige budsjettvedtak på årsmøtet.

Seksjonseieren er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Vanlige ordensregler for sameiet fastsettes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Ledninger, rør eller lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for vedlikehold, eller for å installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eiere og leietakere elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har korrekt elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte seksjonseier skal sørge for forsvarlig vedlikehold. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, innvendige vegger, himlinger, låser, nøkler, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, elektriske ovner og andre

elektriske apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Seksjonseieren er ansvarlig for vann og avløpsledninger fra og med inntakskran/forgreningspunkt på fellesledningen inn til den enkelte bruksenhet og for elektriske installasjoner fra og med fordelings- og sikringsboks for bruksenheten. Reparasjoner eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesarealet. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig for dette.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendige flater på bruksenhetens terrasse og balkong. Ansvaret inkluderer å holde sluket åpent og hindre ansamlinger av skadelige mengder snø, is og vann. Tepper, plastgressmatter eller lignende permanent dekke over balkongflater er ikke tillatt.

Seksjonseiere som har montert automatiske portåpnere på carportene /garasjene og det store carportanlegget, skal vedlikeholde disse selv. Det samme gjelder markiser og eventuell motor til disse.

Seksjonseiere er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommenes verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseierne skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseierne er ansvarlige for at dette blir gjort.

§ 6 SAMEIETS PLIKTER

Sameiet skal på vegne av seksjonseierne forvalte bygninger, grøntarealer, beplantninger, veier, plasser og fellesinnretninger av enhver art.

Sameiet skal besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av innendørs fellesrom som trappeoppganger, kjellerganger, rom for felles bruk m.v.

§ 7 FORANDRINGER AV SEKSJON

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse av sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer ved seksjonen som påvirker forholdet til naboseksjoner, eiendommens verdi eller bygningens utseende.

Ved innsetting av vindu i balkong, skal søknad med beskrivelse av tiltaket, sendes styret.

Ved legging av fliser på balkong og terrasser, plikter seksjonseier å velge tekniske løsninger som hindrer skade på bygningsmassen, herunder hindre at betong blir skadet av vanninntrenging.

Samtidig plikter seksjonseier å følge eventuelle instrukser for arbeid, som nevnt i annet og tredje ledd, som styret måtte ha utarbeidet. Disse fås ved henvendelse til styret.

Bestemmelser om markiser og innretninger på balkonger følger husordensreglene.

§ 8 FELLESUTGIFTER OG FELLESINNTEKTER

Sameiets fellesutgifter fordeles mellom seksjonene etter eierseksjonsloven § 29.

Fellesutgifter er alle utgifter til forvaltning og drift av sameiets bygninger og fellesanlegg, så som offentlige avgifter, forsikringer, felles energiforbruk, vedlikehold som nevnt i 6, alle utgifter til administrasjon og forretningsførsel, utgifter som påløper der sameiet opptrer på seksjonseiernes vegne og alle andre utgifter som ikke gjelder den enkelte seksjon og som sameiet betaler

Seksjonseierne skal betale et a konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalt forskudd overføres vedlikeholdsfondet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND

Eventuelt driftsoverskudd kan avsettes til vedlikeholdsfond eller andre fond. Årsmøtet vedtar hvert år hvor stort beløp som skal avsettes til fond.

§ 10 FORSIKRING

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseierne skal betale egenandel ved forsikringsskader sameiets forsikring er benyttet på skader som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsansvar. Seksjonseierne er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektenes § 12.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å krev erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

Seksjonseiers egenandel fra egen innboforsikring ved forsikringsskade på innbo i boligenhet eller bod grunnet skader som ligger innunder sameiets vedlikeholdsansvar og som dekkes av sameiets forsikring, dekkes av sameiet.

§ 11 GARASJER

På sameiets eiendom finnes tre garasjebygg (ett åpent garasjebygg/carport og 2 garasjer i rekke) som tilhører seksjonseierne.

Sameiets garasjeplasser kan bare utleies til beboere av sameiet Østeråsboliger ll.

Den fjerde garasje (med ryggen til carporten) tilhører et eget interessentskap Østeråsboliger II Garasjeinteressentskap. For dette gjelder bestemmelsene i avtale av 5. mai 1987. Disse garasjene følger ikke med seksjonene ved salg av seksjonene, og kan bare omsettes internt i sameiet etter bo-ansiennitet. Ansvaret for forvaltning av Garasjeinteressentselskapet går på omgang blant medlemmene.

§ 12 PANT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til fordelingsnøkkelen i § 8.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har de andre seksjonseierne legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (Folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 13 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal beskrives for styret innen den frist som styre setter og videre nevnes i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styre med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Årsmøtet skal holdes når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles.

1. Konstituering

2. Informasjons fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer
6. Valg valgkomite på 2 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

1. § 14 ÅRSMØTETS MYNDIGHET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av avgitte stemmer.
Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går ut over vanlig forvaltning
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere brukere
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum
7. Vedtektsendringer

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mere enn 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøte.

Hvis tiltaket etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mere enn 1⁄2 av Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder for vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endringer i fordelingen av felleskostnader
3. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer
4. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnadene som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegget medfører for de enkelte seksjonseiere

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere urimelige fordeler på andre seksjonseieres bekostning.

Seksjonseieren har rett til å ha med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 15 STYRET.

Sameiet ledes av et styre bestående av 1 leder og 4 styremedlemmer. Funksjonstiden for leder og styremedlemmene er 2 år. Lederen velges ved særskilt valg. Alle kan gjenvelges. Ved gjenvalg av leder eller styremedlem som har sittet i 2 år, kan funksjonstiden settes til 1 år.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn to medlemmer, styreleder medregnet, er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møteleders stemme.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsføreren sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsføreren overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører-kontrakten/ansettelsesavtalen.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

§ 17 REVISOR

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges på årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisor gjelder så langt den passer.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig har misligholdt sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorligplage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan syret kreve fravikelse av seksjonen jf. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også forbrukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 19 TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de vanlige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting

§ 20 VEDTEKTSENDRINGER

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. vedtektens § 13

§ 21 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

ORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte 04.05.2000, endret 28.04.2005, 20.04.2016, 20.04.2017, 10.04.2019, 27.04.2022, 17.04.2023 og 09.04.2025.

1. RO I HUSET

1.1 Det skal være ro i huset mellom kl.23.00 og kl. 07.00.Støy i trappeoppganger og kjellerrom må unngås. Selskapelighet og unntaksvise aktiviteter som kan medføre støy skal varsles til naboen på forhånd.

1.2 Vis hensyn til naboer ved opphold på balkonger, spesielt med hensyn til støy.

1.3 Lyd fra radio, TV og musikkanlegg skal ikke forstyrre naboene. Piano, flygel og orgel skal anbringes slik at de ikke forplanter lyd til bygningskonstruksjonene.

2. ORDEN I OG OMKRING HUSET

2.1 Fellesrom er for fellesbruk. Den enkelte sameier kan ikke avgrense deler for personlig formål eller legg beslag på en uforholdsmessig andel.

2.2 Eierne skal til enhver tid medvirke til at fellesrom, trappeoppganger m.v. holdes rene og i god orden. Foreldre er ansvarlig for at deres barn ikke tilgriser eller skader rom, bygninger og utendørsanlegg.

2.3 I sykkelstallen skal det kun oppbevares beboernes sykler, samt hageutstyr og lignende som tilhører fellesskapet. Eiendeler utover dette skal ikke oppbevares der.

2.4 Oppgangenes fellesboder er ment som sportsboder til oppbevaring av ski, kjelker og lignende. Annen bruk av fellesboder inkl badstuer/dusjrom må avgjøres av beboere i de enkelte oppganger ut fra tilgang på plass. (Noen oppganger har bedre plass en andre). Ting som oppbevares i fellesboder merkes med eierens navn. Oppbevaring av bildekk er ikke tillatt i felles- eller private boder.

2.5 Personlige eiendeler som leker, klær og lignende bør oppbevares i private boder.

2.6 Trappeoppganger er rømningsveier. Sportsutstyr, leker og lignende skal ikke oppbevares i trappeoppgangene, som må holdes åpne og ryddige.
Sykler skal settes i utendørs sykkelstativer eller i sykkelstallen under oppgang E
Barnevogner og rullatorer må ikke plasseres slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

2.7 Fotballsparking og annen ball-lek skal foregå på de dertil beregnede områder (ballplassen). Lek og bruk av fellesområdene må ikke skade planter og trær på området.

2.8 Ta hensyn til øvrige beboere ved matlaging på balkong eller terrasser på bakkeplan. Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt.

2.9 Beboerne i den enkelte oppgang plikter å skifte sameiets lyspærer i egen oppgang, rydde snø foran inngangen og stelle forhagen. Beboerne skal medvirke til at det er pent og ryddig i fellesrom og utendørs på eiendommen.

2.10 Vår og høst arrangeres det dugnad i sameiet. Det oppfordres til at alle seksjonseiere deltar eller er representert.

2.11 Planting, beskjæring eller fjerning av trær og busker på fellesarealet må godkjennes av styret.

2.12 Tørking av tøy og lufting av sengetøy på balkonger må ikke være til sjenanse for naboene. Lufting av sengetøy, tepper etc fra vinduene eller over kanten på balkongene er ikke tillatt. Banking og risting av tepper skal foregå utendørs. Bruk bankestativet.

2.13 Husdyrhold kan tillates etter søknad til styret og etter samtykke fra samtlige eiere i vedkommende oppgang. Dyreeiere er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. I tilfelle klager fra naboene, kan styret forlange dyret fjernet.

2.14 Alt avfall skal sorteres.
Matavfall, plastavfall, papiravfall, restavfall og glass- og metallemballasje kastes i sameiets renovasjonsanlegg ved portstolpene.
Farlig avfall samt elektrisk/elektronisk avfall leveres til relevant mottak.
Gjenstander og avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

3. BRANNVERN

3.1 Rømningsveier – kjellerganger, oppganger og brannluke på balkong – skal til enhver tid holdes fri for hindringer.

3.2 Ved bruk av gassgrill og oppbevaring av beholdere må brannvernforeningens anbefalinger følges (ref. Asker og Bærum Brann og Redning). Reserve-gassbeholdere er ikke lov å oppbevare noe sted.

3.3 Ved bruk av varmelampe anbefales bruk av elektrisk varmelampe.

3.4 Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer eller boder.

3.5 Alle seksjonseiere må sørge for å ha røykvarslere og slukningsutstyr i egen leilighet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

3.6 Lading av elektriske sykler og sparkesykler skal skje under oppsyn i egen leilighet.

3.7 Det er ikke lov å plassere kjøleskap og/eller fryser på balkonger eller terrasser.

4. KJØRING, PARKERING OG TRANSPORT

4.1 Kjøring med motorkjøretøy skal kun foregå på de arealer som er beregnet for det. Kjøring skal foregå hensynsfullt med minst mulig støy. Øvelseskjøring er ikke tillatt på eiendommen.

4.2 Kjøring på innkjøringsveier til oppgangene skal kun foregå når det er nødvendig for inn- og utlasting, eller på- og avstigning. Slik kjøring bør ikke foregå mellom kl 23.00 og kl 07.00.

4.3 Beboernes kjøretøy skal parkeres på eiendommens parkeringsplass, i carport eller i garasje. Sameierne er ansvarlig for å underrette besøkende om gjesteparkering på parkeringsplassen.

4.4 Veiene til oppgangene er redningsveier og skal til enhver tid være ryddet og åpne. Sykler skal parkeres i sykkelstativ langshusveggen. Parkering i internveiene er ikke tillatt. Så vidt mulig bør håndverkere parkere på parkeringsplassen. Ved kortere opphold i internveier skal kontaktinformasjon settes synlig i bilens frontrute.
Bilspor på plenen må unngås.

4.5 Beboere som har behov for transport med større kjøretøy, skal sørge for at transporten foregår med aktsomhet og slik at skade ikke påføres eiendommens anlegg. I tilfelle skade oppstår er vedkommende eier ansvarlig.

4.6 Motorsykler og mopeder er å forstå som motorkjøretøyer og skal parkeres i de områder som er beregnet til dette. Motorsykler og mopeder må ikke settes i bygningens kjeller eller i andre fellesrom.

4.7 Bilvask skal kun foregå på parkeringsplassens vaskeplass.

5. SKADE PÅ BYGNINGER OG TEKNISKE ANLEGG, OPPUSSING SAMT FASADE-ENDRING

5.1 Dersom en sameier oppdager skade på bygningens fellesanlegg, slik som for eksempel vannlekkasje eller strømbrudd, må det tas nødvendige forhåndsregler for å begrense skaden. Styret skal varsles snares om skaden og hva som er gjort for å begrense den. Skader som ikke fordrer øyeblikkelig aksjon, som for eksempel sprekkdannelser i betong eller lignende, meddeles styret.

5.2 Markiser skal være ensfargede gule. Andre godt synlige innretninger på balkonger skal ikke være skjemmende eller sjenerende for de andre sameierne.
Parabolantenne er forbudt.

5.3 Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden av balkongene.

5.4 Ved utskifting eller innsetting av sideglass på balkonger skal det innsettes ruglete, heldekkende sideglass. Vinduet skal kunne åpnes for rengjøring på glassets utside. Løsningen skal forhåndsgodkjennes av styret.

5.5 Skader på bygninger eller utendørsanlegg som følge av inn eller utflytting skal erstattes av den eier hvis leilighet flyttingen gjelder.

5.6 Ved oppussing/rehabilitering av leilighetene som medfører bruk av leverandør/håndverker, har eieren ansvaret for at det benyttes godkjente fagfolk og registrert firma. Oppussings-/rehabiliteringsarbeid som ikke krever autoriserte håndverkere kan eier utføre sel. Eieren skal alltid varsle de berørte naboene før igangsetting av arbeid som kan medføre støy, uavhengig av om det er eier selv eller andre som utfører arbeidet.
Støyende arbeid som boring i mur/betong og pigging er kun tillatt mellom kl 08.00-17.00 mandag-fredag. Annet støyende arbeid kan utføres mandag-fredag mellom kl 08.00-19.00 og på lørdag mellom kl 10.00-17.00. På søn- og helligdager, samt julaften, er det ikke tillatt med støyende arbeider.
Dersom det er behov for å stenge vannet eller strømmen skal de berørte naboene varsles minimum 24 timer før.

5.7 Det skal fortrinnsvis benyttes iSEKK eller lignende for oppsamling av bygningsavfall. Plassering sekken skal avtales med styret. Bruk av container må avtales med styreleder før utplassering. Containeren skal stå på anvist plass på gjesteparkeringen.
Eieren har ansvaret for at sekker og container blir fjernet så snart de er fulle.

Sameiet Østeråsboliger II



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Østeråsboliger II

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Tid: torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Sted: Østerås seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 80.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Østeråsboliger II. Sameiet Østeråsboliger II nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Østeråsboliger II samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Rehabilitering av betongfasader og balkonger

Det er gjennomført stikkprøvebaserte tilstandsanalyser av bygget i to omganger, først av fasade og deretter balkonger. Med bakgrunn i funn fra tilstandsanlysene ble Ødegård og Lund AS engasjert til å utarbeide prisforespørsel og i samarbeid med ABBL innhente tilbud på betongrehabilitering og tilknyttede oppgaver fra entreprenører. Det er mottatt fire tilbud på arbeidet. Ødegård og Lund AS og ABBL innstiller til styret på valg entreprenør for prosjektet.

Styret foreslår å gjennomføre betongrehabilitering av fasader og balkonger inkl tilknyttede oppgaver som er spesifisert i tilbudsforespørselen.

Styret vil inngå avtale med entreprenør om betongrehabilitering. I tillegg vil styret inngå avtale om teknisk bistand og rådgivning med ABBL og avtale med Ødegård og Lund AS om teknisk oppfølging i utførelsesfasen. Samlet kostnadsestimat er på 16 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Ordinært årsmøte godkjenner å gjennomføre betongrehabiliteringen oa som beskrevet i tilbudsforespørselen.

Prosjektets totale kostnadsramme settes til 16 millioner.

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med oppdragstakere herunder entreprenør, prosjektledelse inkl rådgivning og teknisk oppfølging for gjennomføring av prosjektet innenfor den vedtatte kostnadsrammen

5.3 Finansiering av betongrehabilitering og tilknyttede oppgaver

Betongrehabiliteringen av fasader og tilknyttede oppgaver

Betongrehhabiliteringen av fasader og balkonger, tilknyttede oppgaver, teknisk bistand og rådgivning fra ABBL og teknisk oppfølging fra Ødegård og Lund AS har en samlet kostnadsramme på 16 millioner. Styret vil bruk 1 million kroner av sameiets bankinnskudd til prosjektet. Resten av prosjektet finansieres ved kapitalinnkreving eller lån. Ved kapitalinnkreving kan det avtales delbetalinger.

Styret innstiller på at det stemmes over alternativene:

1. Kapitalinnkreving på 15 millioner kroner
2. Kapitalinnkreving på 7,5 millioner kroner og lån på 7,5 millioner kroner og løpetid 10 år
3. Kapitalinnkreving på 4 millioner kroner og lån på 11 millioner kroner og løpetid 15 år

Forslag til vedtak

For å gjennomføre betongrehabiliteringsprosjektet godkjenner årsmøtet finansiering med alternativ

6. Saker fra beboere

6.1 Alternativ rehabilitering

Det er blitt fremmet et motforslag fra følgende seksjonseiere, Anne og Bjørn Enge, Barbro Eyde-Axelsen, Nina Aamodt Hagen
Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Med utgangspunkt i vår begrunnelse foreslår vi følgende: Prosjektet settes på vent, og et annet rådgivningsfirma kontaktes om hvorvidt det er nødvendig med et så dyrt og omfattende, og for beboerne inngripende, tiltak som Ødegård & Lund har konkludert med.

6.2 Alternativ finansiering

Det er kommet inn 2 alternative forslag vedr. finansiering av rehabiliteringen fra Marianne Forsman/Trond Rønning. Forslagene ligger vedlagt.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Inger Ellingsen
Styremedlem, Glenny Cecilie Alfsen
Styremedlem, Morten Berge
Styremedlem, Rune Olsen
Styremedlem, Steffen Harald Dalgard

8.1 Valg av styreleder

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen.

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Østeråsboliger II
Styret

Sameiet Østeråsboliger II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Inger Ellingsen, Otto Rugesvei 77 D
Styremedlem, Glenny Cecilie Alfsen, Otto Ruges vei 77 E
Styremedlem, Morten Berge, Otto Ruges vei 77 E
Styremedlem, Rune Olsen, Otto Ruges vei 77 A
Styremedlem, Steffen Harald Dalgard, OTTO RUGES VEI 77 C

Valgkomité: Per Gløersen og Tove Skandsen

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 40 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Østeråsboliger II med org.nr.: 971489405 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441810

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

En seksjon har skiftet eier i 2025.

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.

Sameiet Østeråsboliger II bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-aktiviteter i 2025

Varmekabler i nedgangen til parkeringsområdet og ved renovasjonsanlegget har vært tilkoblet i perioder med frost.

Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannslukningsutstyr i fellesområdene.

Det har vært gjennomført service og kontroll av røyklukene.

Styret har gjennomgått og oppdatert risikomatrisen i HMS-systemet.

Egenkontroll av bygg har blitt gjennomført av styret.

"Årlig sjekkliste" med hovedvekt på brannsikkerhet, vannlekkasjer og elektrisk anlegg ble besvart av beboere i desember.

Styremedlemmene sjekker månedlig alle kjellergangen med tanke på avdekking av vannlekkasjer.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 109.869,-.

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.

Felleskostnadene ble økt med 10% 1.juli 2025.

Styrets arbeid

Årsmøtet i 2025 ble avholdt 9.april på Østerås Seniorsenter. Det var meldt inn en sak fra styret om endring av Ordensreglene pkt. 2.15. Endringen ble vedtatt. Det var meldt inn en sak fra seksjonseiere om endring av Ordensreglene pkt 1.1 og pkt 5.6. Begge punktene ble vedtatt endret.

På årsmøtet ble det gitt en orientering av firmaet Ødegård og Lund AS ved Trond Amundsen om tilstandsanalysene av betongen på fasader, gavler og balkonger. Det var anledning for seksjonseierne å stille spørsmål om analysene, og de ble besvart av Trond Amundsen.

Styremedlem Steffen Dalgard orienterte om status i prosjektet "Oppgradering av felles tilfluktsrom" i Otto Ruges vei 81 (Østeråsboliger I)

Etter årsmøtet er det avholdt 7 styremøter, ett felles møte med sameiene ØB I, ØB II, ØB III og ØB IV og ett beboermøte.

Styret har hatt fokus på HMS, løpende vedlikehold og reparasjoner samt oppgaver ved en eventuell rehabilitering av betong på bygget.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Betongrehabiitering

Styret bestilte etter årsmøtet i april "Prisforespørsel for betongrehabilitering av fasader, gavler og balkonger" av firmaet Ødegård og Lund AS, spesialister innen rådgivning og betongrehabilitering, supplert med tilknyttede oppgaver satt opp av ABBL.

Prisforespørselen ble sendt til 4 entreprenører høsten 2025. Alle entreprenørene sendte inn tilbud på rehabilitering av betongfasader og balkonger innen fristen 16. januar. Videre aktiviteter i saken er beskrevet i avsnittet om "Planlagt vesentlig vedlikehold og budsjett for 2026".

Nytt låssystem fra Ellefsen Sikkerhet AS ble montert i januar 2025. Systemnøkler til leilighet, ytterdør i oppgang, kjellerganger, fellesboder, badstuer, renovasjonsanlegg og sykkelbod inngikk i leveransen. Styret er ikke fornøyd med kvaliteten av leveransen. Det har vært nødvendig å bytte ut flere låssylindre og nøkler gjennom året. Det er spesielt ved renovasjonsanlegget det har vært problemer.

Dørlukkere til dørene inn til kjellergangene ble montert av Ellefsen Sikkerhet AS i mars.

Det ble utført et par reparasjoner av heisen i oppgang D sommeren 2025. Heiskontrollen gjennomførte rutinekontroll av heisen i november. To avvik ble registret. Utbedres ved service av Otis AS i 2026.

Rens av ventilasjonskanaler på bad og kjøkken i leilighetene i juni av Serwent TT-teknikk. Ventilasjonskanaler på kjøkken med innebygde løsninger ble ikke renset pga manglende tilgang.

Vedlikeholdsbefaring ved ABBL ble gjennomført i oktober. Rapport levert i desember.

Det er montert nye lamper på garasjerekkene og i nedgangen til parkeringsområdet, i garasjene og i carport. Gamle stikkontakter i garasjer og carport er blendet, mens det er montert to nye doble kontakter ute.

Det er satt i gang arbeide med oppgradering av felles tilfluktsrom i OR 81 til standard som dekningsrom. Dette er et fellesprosjekt med deltakelse fra ØB I, ØB II, ØB III og ØB IV.

Vår- og høstdugnad ble gjennomført som planlagt, godt oppmøte. Under høstdugnaden ble det felt 3 store trær ved renovasjonsanlegget.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Vedlikehold - planlagt - ikke budsjettert i ordinært budsjett

> Rehabilitering av betongfasader og balkonger inkl tilknyttede oppgaver
>
> I tidligere nevnte betongrehabiliteringsprosjekt er det kommet inn 4 tilbud fra entreprenører. I etterkant er det gjennomført avklaringsmøter med 2 utvalgte entreprenører. Basert på tilbud og møter vil Ødegård og Lund AS i samarbeid med ABBL innstille på valg av entreprenør til styret i ØB II.
>
> Informasjon om tilstanden på bygget og tiltak for rehabilitering av fasader og balkonger , og andre medfølgende oppgaver i prosjektet samt kostnadsanslag ble gitt på beboermøte i mars. I tillegg til kostnader ved rehabilitering vil det også påløpe kostnader til oppfølging av prosjektet, kontroller av utført arbeid underveis og til prosjektledelse ved Ødegård og Lund AS og ABBL.
>
> Prosjektet inkl alle tilhørende oppgaver og kostnadselementer kan finansieres på to alternative måter, enten ved kapitalinnkreving fra seksjonseiere eller ved lån tatt opp av Østeråsboliger II. Lånets løpetid kan være 10-20 år.
>
> Styret innstiller på å gjennomføre betongrehabilitering av bygget i 2026.
>
> Betongrehabiliteringsprosjektet legges frem som beslutningssak på årsmøtet i mars sammen med forslag til finansiering

Ordinært vedlikehold og budsjett for 2026

For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 147.400. Den største posten innen vedlikehold er oppgradering av felles tilfluktsrom. Det er ikke budsjettert med økning av felleskostnadene i 2026.

Planlaget aktiviteter i 2026:

- Oppgradering av felles tilfluktsrom
- Ny åpningsmekanisme for røyklukene
- Røykgassvifte over pipeløp i B nord
- Utelys fasade og under baldakiner ved oppgangene
- Røyktettelister og branntetting av rør- og kabelgjennomføringer i kjellerområdet

Kommende 5-års periode

Styret i Sameiet Østeråsboliger II

Styret takker alle beboere for et hyggelig bomiljø. Vi tar gjerne i mot tilbakemeldinger og forslag til tiltak i sameiet.

Østerås, 15. mars 2026

For styret

Inger Ellingsen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatregnskap Sameiet Østeråsboliger II, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 422 878	2 307 552	2 422 999	2 538 380
Annen driftsinntekt	2	50 649	25 953	19 000	21 000
Sum inntekter		2 473 527	2 333 505	2 441 999	2 559 380
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	91 300	91 280
Kostnad lokaler	4	1 030 432	889 690	1 029 800	1 110 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 865	1 683	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	669 756	464 916	750 000	686 000
Periodisk vedlikehold	7	0	0	0	50 000
Påkostning, rehabilitering, investering	8	0	0	0	150 000
Annen driftskostnad	9	681 488	676 200	720 000	604 500
Sum kostnader		2 474 820	2 123 769	2 606 100	2 706 780
Resultat før finansielle poster		-1 292	209 736	-164 101	-147 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	111 162	90 708	83 000	0
Sum finansielle poster		111 162	90 708	83 000	0
Årsresultat		109 869	300 444	-81 101	-147 400

Balanse Sameiet Østeråsboliger II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		26 610	22 453
Andre fordringer	11	71 858	21 060
Sum fordringer		98 468	43 513
Bankinnskudd, kasse o.l	12	3 492 204	3 283 687
Sum omløpsmidler		3 590 672	3 327 200
Sum eiendeler		3 590 972	3 327 500

Balanse Sameiet Østeråsboliger II, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	3 230 012	3 120 143
Sum egenkapital		3 230 012	3 120 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		334 833	175 943
Forskudd innbetalinger		26 126	19 414
Annen kortsiktig gjeld	14	0	12 000
Sum kortsiktig gjeld		360 960	207 357
Sum gjeld		360 960	207 357
Sum egenkapital og gjeld		3 590 972	3 327 500

Sameiet Østeråsboliger II

Sted:_____, dato:_____

Inger Ellingsen Styreleder	Steffen Harald Dalgard Styremedlem	Rune Olsen Styremedlem
Glenny Cecilie Alfsen Styremedlem	Morten Berge 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 forventede 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	2 422 878	2 307 552	2 422 999	2 538 380
Sum	**2 422 878**	**2 307 552**	**2 422 999**	**2 538 380**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	17 939	0	0	0
Strøm el-bil	26 610	22 453	15 000	15 000
Bidrag til dugnad	6 100	3 500	4 000	6 000
Sum	**50 649**	**25 953**	**19 000**	**21 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 300	11 280
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 300**	**91 280**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	1 829	1 769	1 800	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	360 058	348 300	400 000	460 000
Lys, varme, energi	197 497	195 127	250 000	200 000
Renhold	131 715	124 308	125 000	138 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	145 496	64 380	79 000	130 000
Sommer- og vinterkostnader	193 838	155 807	174 000	180 000
Sum	**1 030 432**	**889 690**	**1 029 800**	**1 110 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	1 865	1 683	15 000	15 000
Sum	**1 865**	**1 683**	**15 000**	**15 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	584 033	451 716	750 000	450 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	61 188	0	0	220 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 536	0	0	4 000
Forsikringsskadesaker	20 000	13 200	0	12 000
Sum	**669 756**	**464 916**	**750 000**	**686 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	50 000

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	150 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	110 572	106 041	111 000	113 000
Honorar for teknisk rådgivning	151 375	107 500	120 000	0
Elektronisk kommunikasjon	1 773	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 040	2 955	3 000	4 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	230 570	291 140	300 000	300 000
Kontingenter	2 000	2 000	2 000	2 000
Gave, blomster	2 238	2 982	3 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forsikringspremie	169 994	152 558	170 000	174 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	6 756	0	0	7 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 500	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	8 124	8 000	0
Sum	**681 488**	**676 200**	**720 000**	**604 500**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	83	277	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	83 000	0
Renter plasseringskonto	111 079	90 430	0	0
Sum	**111 162**	**90 708**	**83 000**	**0**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	65 858	-7 375
Erstatningsmessige skader	6 000	28 435
Sum	**71 858**	**21 060**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	528 365	530 437
Sparekonto Boligbanken	2 963 838	2 753 249
Sum	**3 492 204**	**3 283 687**

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	105 776	105 776
Sum vedlikeholdsfond	105 776	105 776
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	3 014 367	2 713 923
Fra årets resultat	109 869	300 444
Sum annen egenkapital	3 124 236	3 014 367
Sum egenkapital	3 230 012	3 120 143

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Utleggskonto	0	12 000
Sum	**0**	**12 000**

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	3 119 843	2 819 399
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	109 869	300 444
Årets endring disponible midler	109 869	300 444
Disponible midler UB	3 229 712	3 119 843

Resultat og balanse med noter for Sameiet Østeråsboliger II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Østeråsboliger II

Styreleder	Inger Ellingsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Rune Olsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Morten Berge (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Steffen Harald Dalgard (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Glenny Cecilie Alfsen (sign.)	05.03.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Østeråsboliger II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Østeråsboliger II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: 8IFAB-Q2K0Q-KPAUQ-SRFXH-MZHCD-CWA2W

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8IFAB-Q2K0Q-KPAUQ-SRFXH-MZHCD-CWA2W

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-06 15:31:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8IFAB-Q2K0Q-KPAUQ-SRFXH-MZHCD-CWA2W

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Finansiering ved kostnadsramme 16 millioner kroner

Bankinnskudd fra Sameiet 1 million kroner

Alternativ 1 Kapitalinnkreving 15 millioner kroner

	Eksempel Standard leilighet	Eksempel Leilighet med 2 etasjer
Kapitalinnkreving 15 millioner	Ca 337 000 kroner	Ca 520 000 kroner

Alternativ 2 Kapitalinnkreving 7, 5 millioner kroner og lån 7,5 millioner kroner*)

	Eksempel Standard leilighet	Eksempel Leilighet med 2 etasjer
Kapitalinnkreving 7,5 millioner	Ca 168 500 kroner	Ca 260 000 kroner
Lånekostnad pr måned	1 924 kroner	2 965 kroner
Fellesutgifter pr måned	4 754 kroner	7 326 kroner
Sum lånekostnader og fellesutgifter pr måned	6 678 kroner	10 291 kroner

*) I eksempelet er det brukt 6,6% rente og løpetid 10 år

Alternativ 3 Kapitalinnkreving 4 millioner kroner og lån 11 millioner kroner *)

	Eksempel Standard leilighet	Eksempel Leilighet med 2 etasjer
Kapitalinnkreving	Ca 90 000 kroner	Ca 138 500 kroner
Lånekostnad pr måned	2 203 kroner	3 395 kroner
Fellesutgifter pr måned	4 754 kroner	7 326 kroner
Sum lånekostnader og fellesutgifter pr måned	6 957 kroner	10 721 kroner

*) I eksempelet er det brukt 6,85% rente og løpetid 15 år

Forslag som ønskes behandlet på ordinært årsmøtet i Østeråsbolig II 26. mars 2026.

Alternativ rehabilitering

1. Bakgrunn

I rundskriv datert 1. mai 2025 står det følgende:

«*Videre framdrift*

Styret har bedt Ødegård og Lund om utarbeidelse av en teknisk prisforespørsel for rehabilitering av bygget. Hvis/når rehabilitering utføres, vil firmaet også sikre at utførelsen gjøres i henhold til anbud. Prisforespørselen vil bli satt opp slik at besvarelsene vil gi oversikt over ulike alternativer og omfang av rehabilitering. Dette vil gi sameiet mulighet til å beslutte hvilke tiltak som ønskes gjennomført. Prisforespørselen vil bli sendt til minimum tre entreprenører..

Ødegård og Lund sammenstiller innkomne tilbud og gir sameiet sin innstilling med prising av de enkelte elementene ved en rehabilitering.

Når styret har mottatt innstillingen vil det bli sendt informasjon til beboere om status, hvilke alternative rehabiliteringstiltak som er aktuelle samt kostnader ved de enkelte tiltakene.

Endelig beslutning om vi skal igangsette rehabilitering, hvilke tiltak som skal gjennomføres og om finansiering vil bli fattet på ekstraordinært sameiermøte.»

2. Begrunnelse

Som det fremgår i rundskrivet over, lovet Styret at det ville bli fremlagt mer enn ett alternativ.

På møtet 2. mars, med referanse til tilstandsanalysen som ingen hadde mottatt, ble det presentert kun ett alternativ om full rehabilitering, som styret i møtereferatet skriver at de vil fremlegge som sin innstilling til årsmøtet.

Vi mener at dette er uheldig av flere grunner:

- Vi som beboere har ikke fått presentert alternativer
- Det er ikke fremlagt noen fremdriftsplan, det eneste vi vet er at blokken vil være innplastret i 7 måneder
- Det er ikke presenter kostnadskalkyle ved de enkelte tiltakene (ref.mail over.)

- Uavhengig av dette mener vi det er uakseptabelt med igangsetting av et prosjekt i denne størrelse/lengde hvor beboerne gis kun tre-fire uker til å områ seg. Forslaget om å bruke hørselvern faller på sin egen urimelighet.
- En total nedsliping som foreslått vil endre det arktiktoniske uttrykket som er karakteristisk for den tidens byggeskikk.
- Et mer begrenset prosjekt vil medføre lavere kostnader og vesentlig mindre belastning for beboerne i form av støv, støyplager og adkomstbegrensninger.

3. Vedtaksforslag

Med utgangspunkt i vår begrunnelse foreslår vi følgende:

Prosjektet settes på vent, og et annet rådgivningsfirma kontaktes om hvorvidt det er nødvendig med et så dyrt og omfattende, og for beboerne inngripende, tiltak som Ødegård & Lund har konkludert med.

Forslagsstillere:

Anne og Bjørn Enge

Barbro Eyde-Axelsen

Nina Aamodt Hagen

På bakgrunn av den informasjon styret har gitt om rehabiliteringssaken fremmer vi, Marianne Forsman og Trond Rønning 2 alternative forslag vedr. finansieringen av rehabiliteringen.
Bakgrunnen er at det vil bli rimeligere for den enkelte seksjonseier å finansiere kapitalinnkallingene selv enn å la låneopptak gå via sameiet.

Vi har fått indikert en rentefot på 4,9% p a, samt kr 3000,- i etableringsgebyr, og et termingebyr på kr 65,- ved låneopptak i området 500000 - 700000 med nedbetaling på 5-10 år, med pant i seksjonen.
Det vil si en besparelse på ca 1,7% p.a. dvs rundt 25% rimeligere enn å gå via sameiet.
Individuelle lån kan få varierende villkår, men vil i allefall bli vesentlig rimeligere enn for sameiet som låntager.

Forslag 1: Seksjonseierne finansierer 100% av egenkapitalinnkallingen individuelt, styret kaller inn beløpet i 2-3 omganger, etter behov.

Dersom forslaget ikke får nødvendig tilslutning, fremmer vi som et alternativ forslag nr 2:

Forslag 2: Seksjonseierne finansierer 50% av egenkapitalinnkallingen selv,(basert på totalkostnad kr 15.000.000) og sameiet lånefinansierer residualen ved låneopptak.

Hilsen
Marianne Forsman og Trond Rønning

Sameiet Østeråsboliger II Vedlegg ...

Innstilling fra valgkomitéen til ordinært sameiermøte 26. mars 2026

Styret:

Styreleder:	Inger Ellingsen gjenvelges for 1 år
Styremedlem:	Cecilie Alfsen gjenvelges for 1 år
Styremedlem:	Steffen Dalgard gjenvelges for 2 år
Styremedlem:	Rune Natås ny, velges for 2 år

Styremedlem Rune Olsen ble valgt for 2 år i 2025 og har følgelig 1 år igjen av sin funksjonstid.

Valgkomitéen:

Tove Skandsen:	Gjenvelges for 1 år
Per G. Gløersen:	Gjenvelges for 1 år

Østerås 6. mars 2026

Tove Skandsen
Tove Skandsen

Per G. Gløersen
Per G. Gløersen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Østerås seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Inger Ellingsen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ Egil Havre ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 32 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 7 fullmakter, totalt 39 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Egil Havre.

Antall fremmøtte ble tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Christian Platou ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet valgte Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Østeråsboliger II. Sameiet Østeråsboliger II nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Østeråsboliger II samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Rehabilitering av betongfasader og balkonger

Det er gjennomført stikkprøvebaserte tilstandsanalyser av bygget i to omganger, først av fasade og deretter balkonger. Med bakgrunn i funn fra tilstandsanlysene ble Ødegård og Lund AS engasjert til å utarbeide prisforespørsel og i samarbeid med ABBL innhente tilbud på betongrehabilitering og tilknyttede oppgaver fra entreprenører. Det er mottatt fire tilbud på arbeidet. Ødegård og Lund AS og ABBL innstiller til styret på valg av entreprenør for prosjektet.

Styret foreslår å gjennomføre betongrehabilitering av fasader og balkonger inkl tilknyttede oppgaver som er spesifisert i tilbudsforespørselen.

Styret vil inngå avtale med entreprenør om betongrehabilitering. I tillegg vil styret inngå avtale om teknisk bistand og rådgivning med ABBL og avtale med Ødegård og Lund AS om teknisk oppfølging i utførelsesfasen. Samlet kostnadsestimat er på 16 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Ordinært årsmøte godkjenner å gjennomføre betongrehabiliteringen som beskrevet i tilbudsforespørselen.

Prosjektets totale kostnadsramme settes til 16 millioner.

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med oppdragstakere herunder entreprenør, prosjektledelse inkl rådgivning og teknisk oppfølging for gjennomføring av prosjektet innenfor den vedtatte kostnadsrammen

Vedtak:
31 seksjonseiere stemte for styrets forslag, 8 seksjonseiere stemte mot styrets forslag

Styrets forslag ble godkjent.

5.3 Finansiering av betongrehabilitering og tilknyttede oppgaver

Betongrehabiliteringen av fasader og tilknyttede oppgaver

Betongrehhabiliteringen av fasader og balkonger, tilknyttede oppgaver, teknisk bistand og rådgivning fra ABBL og teknisk oppfølging fra Ødegård og Lund AS har en samlet kostnadsramme på 16 millioner. Styret vil bruke 1 million kroner av sameiets bankinnskudd til prosjektet. Resten av prosjektet finansieres ved kapitalinnkreving eller lån. Ved kapitalinnkreving kan det avtales delbetalinger.

Styret innstiller på at det stemmes over alternativene:

1. Kapitalinnkreving på 15 millioner kroner
2. Kapitalinnkreving på 7,5 millioner kroner og lån på 7,5 millioner kroner og løpetid 10 år
3. Kapitalinnkreving på 4 millioner kroner og lån på 11 millioner kroner og løpetid 15 år

Forslag til vedtak

For å gjennomføre betongrehabiliteringsprosjektet godkjenner årsmøtet finansiering med alternativ

Vedtak:
35 seksjonseiere stemte for alternativ 1. 2 seksjonseiere stemte for alternativ 2. 2 seksjonseiere stemte for alternativ 3.

Alternativ 1, kapitalinnkreving på 15 MNOK ble vedtatt.

Beløpet vil bli krevd inn i 2-3 omganger i takt med når entreprenør fakturerer boligsameiet.

6. Saker fra beboere

6.1 Alternativ rehabilitering

Det er blitt fremmet et motforslag fra følgende seksjonseiere, Anne og Bjørn Enge, Barbro Eyde-Axelsen, Nina Aamodt Hagen
Se vedlegg.

Med utgangspunkt i vår begrunnelse foreslår vi følgende:
Prosjektet settes på vent, og et annet rådgivningsfirma kontaktes om hvorvidt det er nødvendig med et så dyrt og omfattende, og for beboerne inngripende, tiltak som Ødegård & Lund har konkludert med.

Vedtak:
I og med at styrets forslag om vedlikehold av betongfasader og balkonger ble vedtatt med solid flertall, ble denne saken ikke behandlet videre. Årsmøtet hadde ingen motforestillinger mot det.

6.2 Alternativ finansiering

Det er kommet inn 2 alternative forslag vedr. finansiering av rehabiliteringen fra Marianne Forsman/Trond Rønning. Forslagene ligger vedlagt.

Vedtak:

Forslaget ble ikke videre behandlet da forslagene til finansiering omtrent samsvarte med styrets forslag til finansieringsløsninger. Finansieringen ble vedtatt i tidligere sak på årsmøtet.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering. Det presiseres at budsjettet vil endres slik at man innarbeider inntekter og kostnader knyttet til vedlikeholdsprosjekt som ble vedtatt i egen sak tidligere på årsmøtet.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Inger Ellingsen ble gjenvalgt for ett år.

Hun ble valgt ved akklamasjon.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Cecilie Alfsen ble gjenvalgt for ett år.

Steffen Dalgard ble gjenvalgt for to år.

Rune Natås, ny, ble valgt for to år.

Alle tre ble valgt ved akklamasjon.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Tove Skandsen og Per G. Gløersen ble begge gjenvalgt for ett år.

Begge ble valgt ved akklamasjon.

Protokoll for Sameiet Østeråsboliger II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Ellingsen (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Christian Fredrik Platou (sign.)	08.04.2026

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	93
Adresse	Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS								

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** 7 312 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1962189 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1962189)
Navn	ØSTERÅS
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22120/4994589.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1967266 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967266)
Navn	ØSTERÅS, blokkområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8788/1967266.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 129 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 5 180 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** C

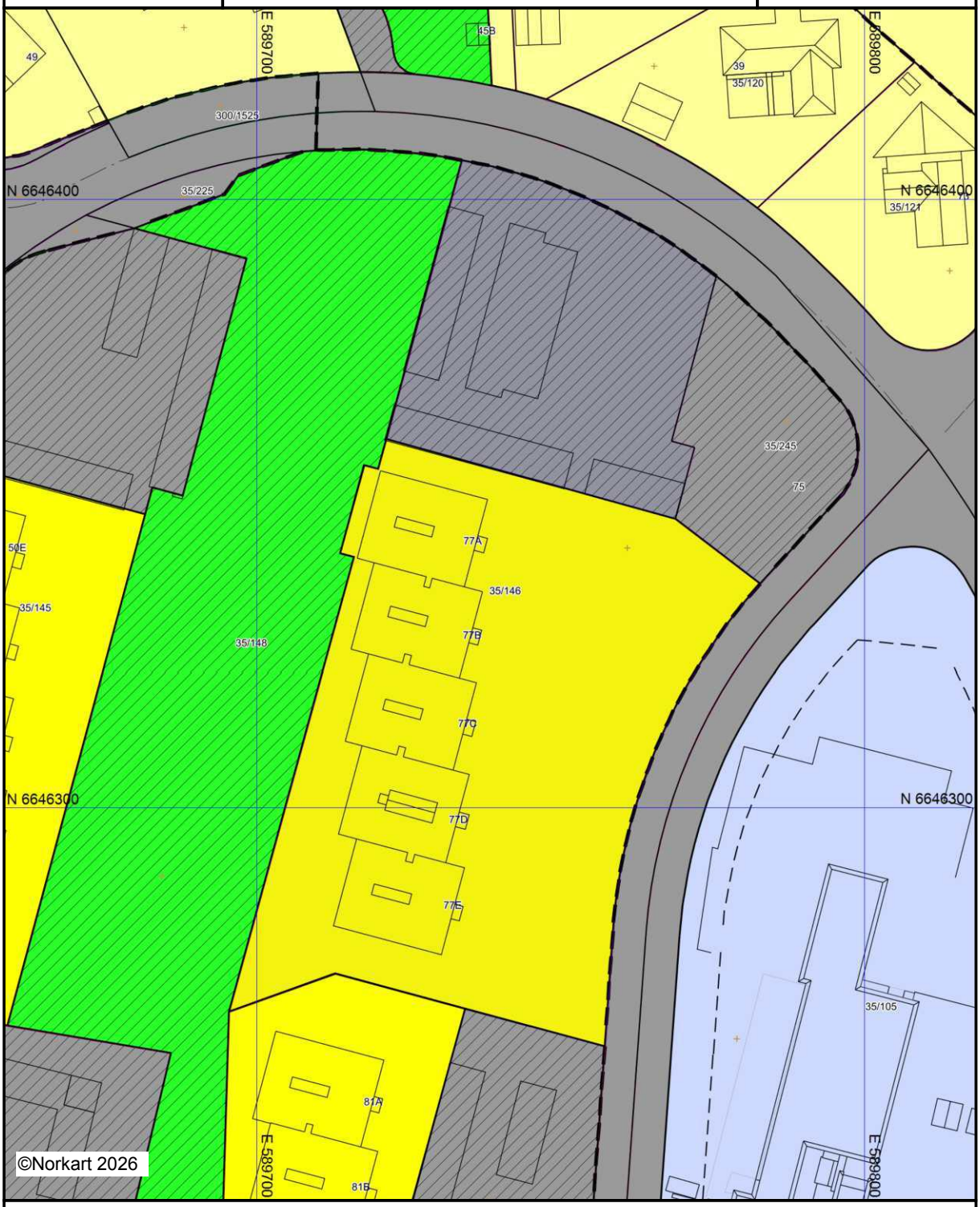
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/146/0/93
Adresse: Otto Ruges vei 77B
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

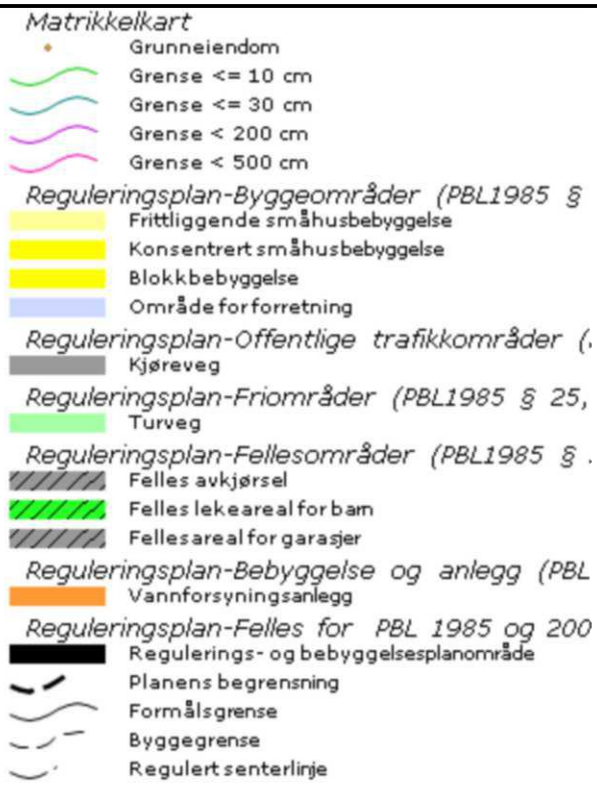
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



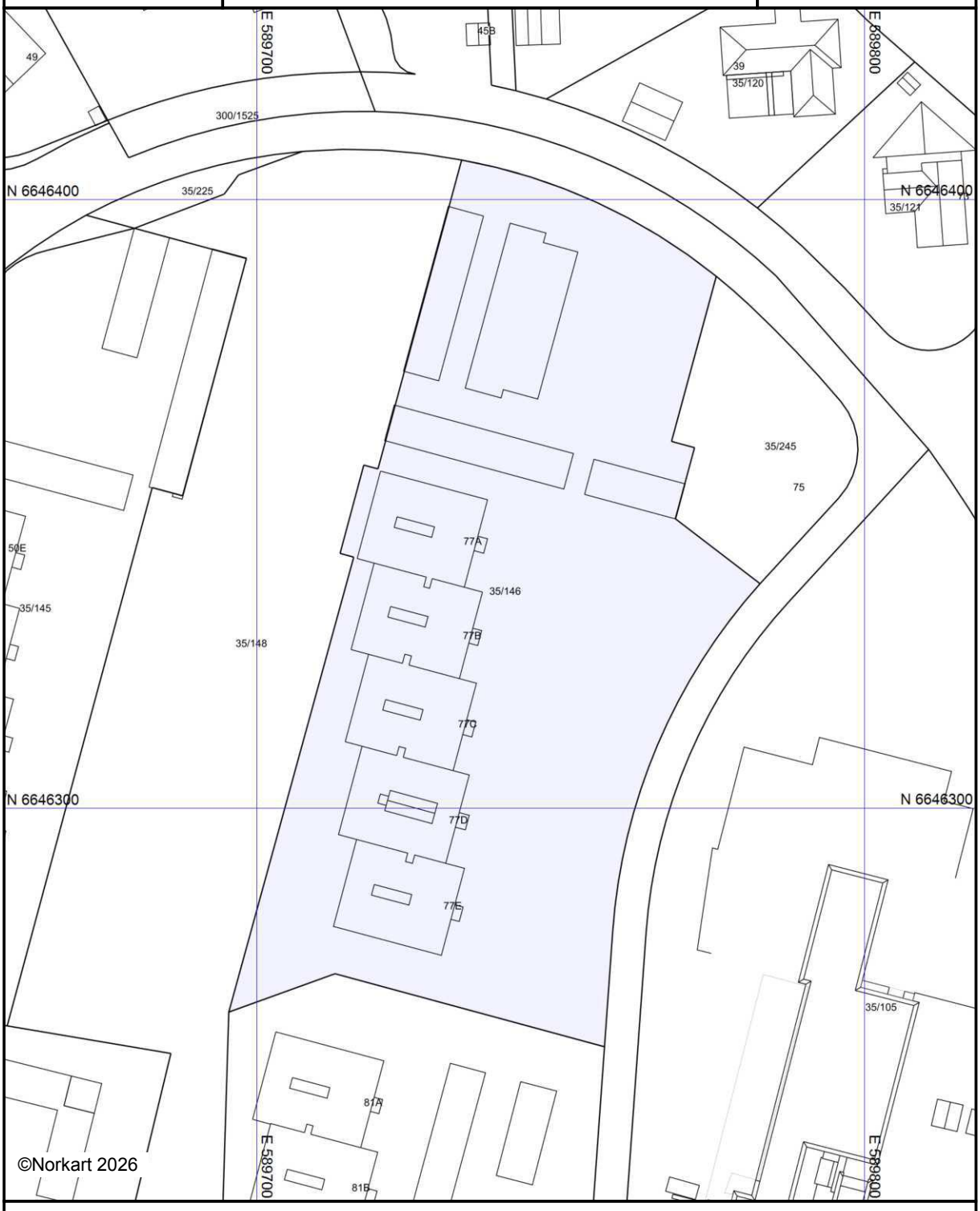
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/146/0/93
Adresse: Otto Ruges vei 77B
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

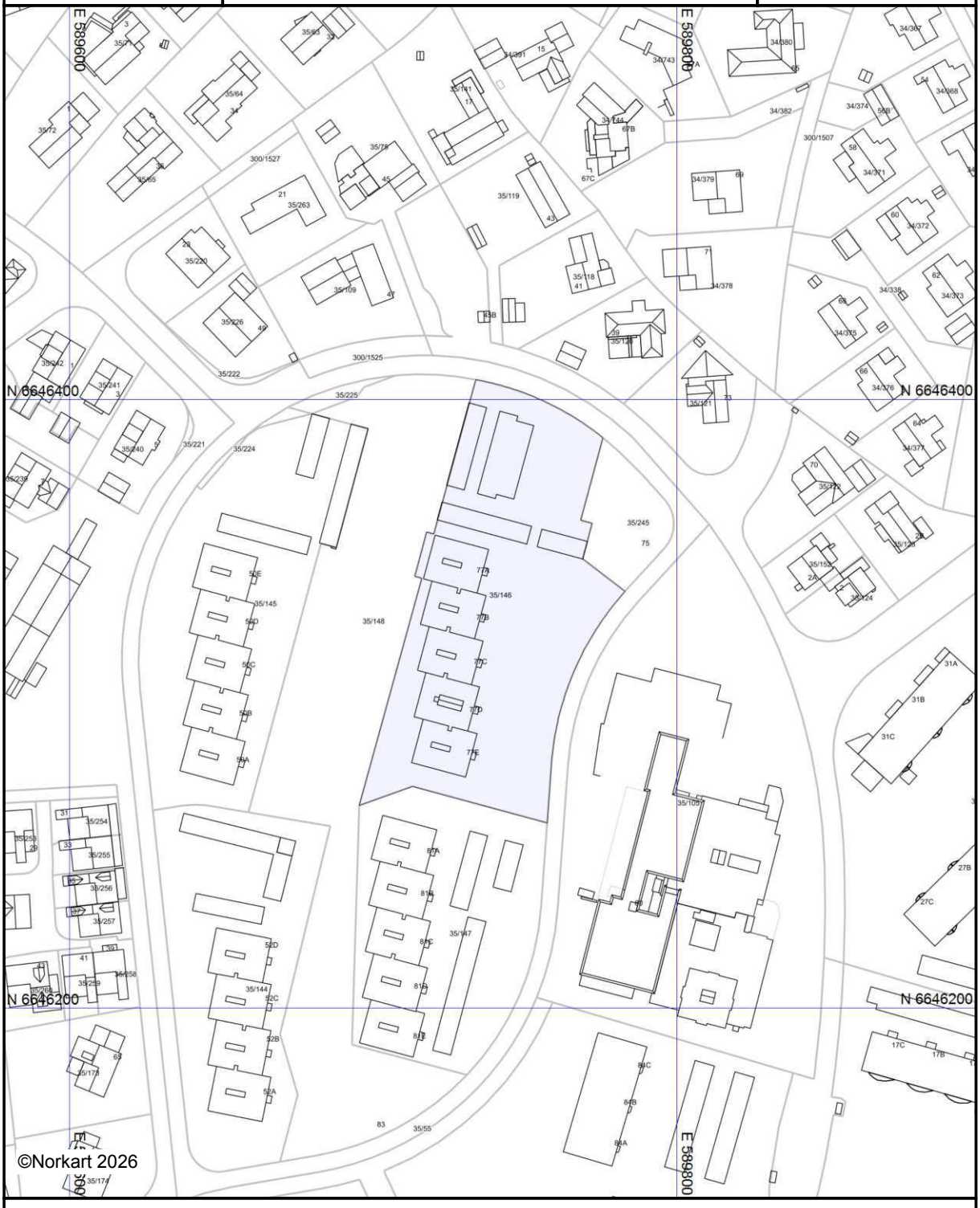
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/146/0/93
Adresse: Otto Ruges vei 77B
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

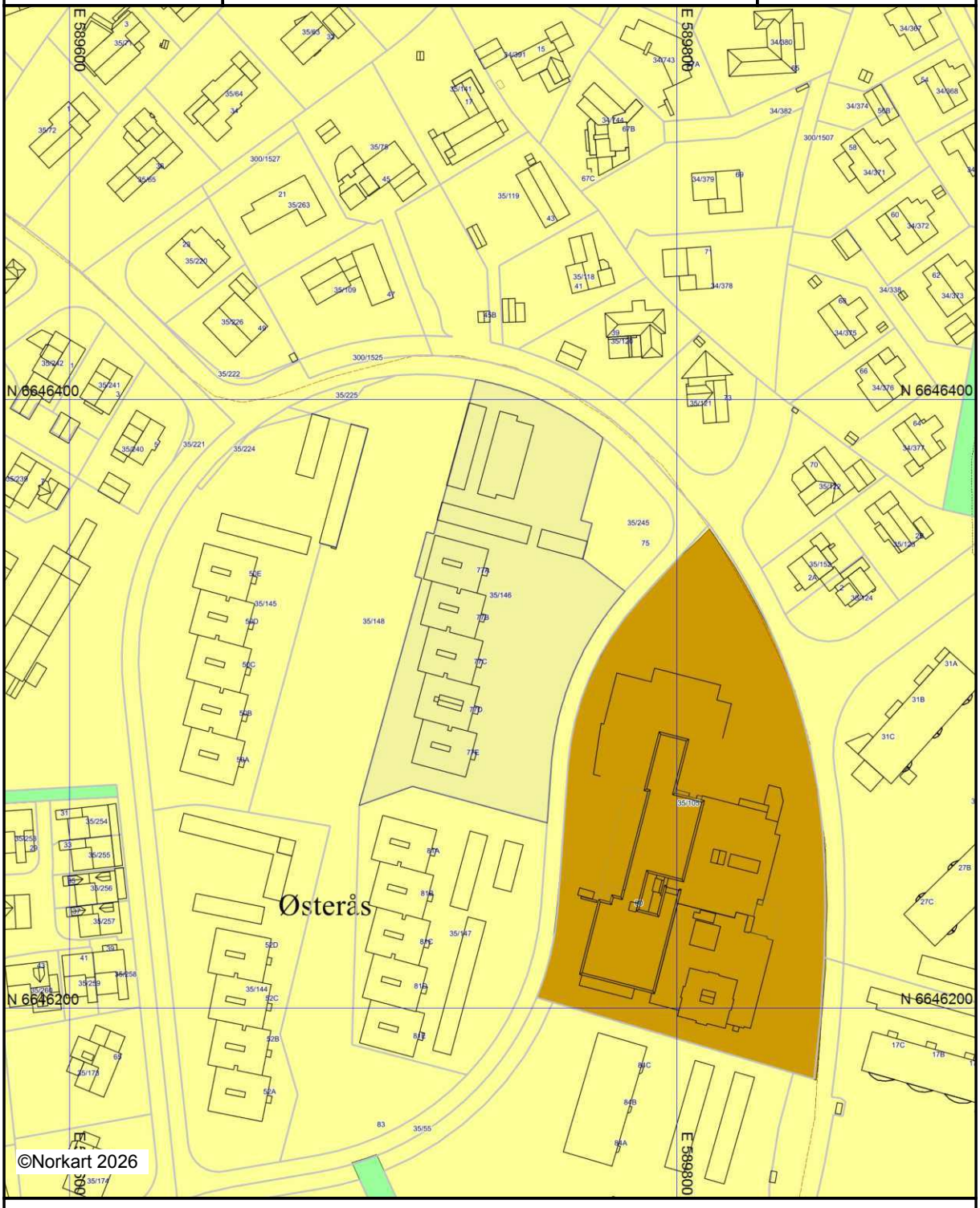
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/146/0/93
Adresse: Otto Ruges vei 77B
Utskriftsdato: 06.05.2026
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

VAledninger

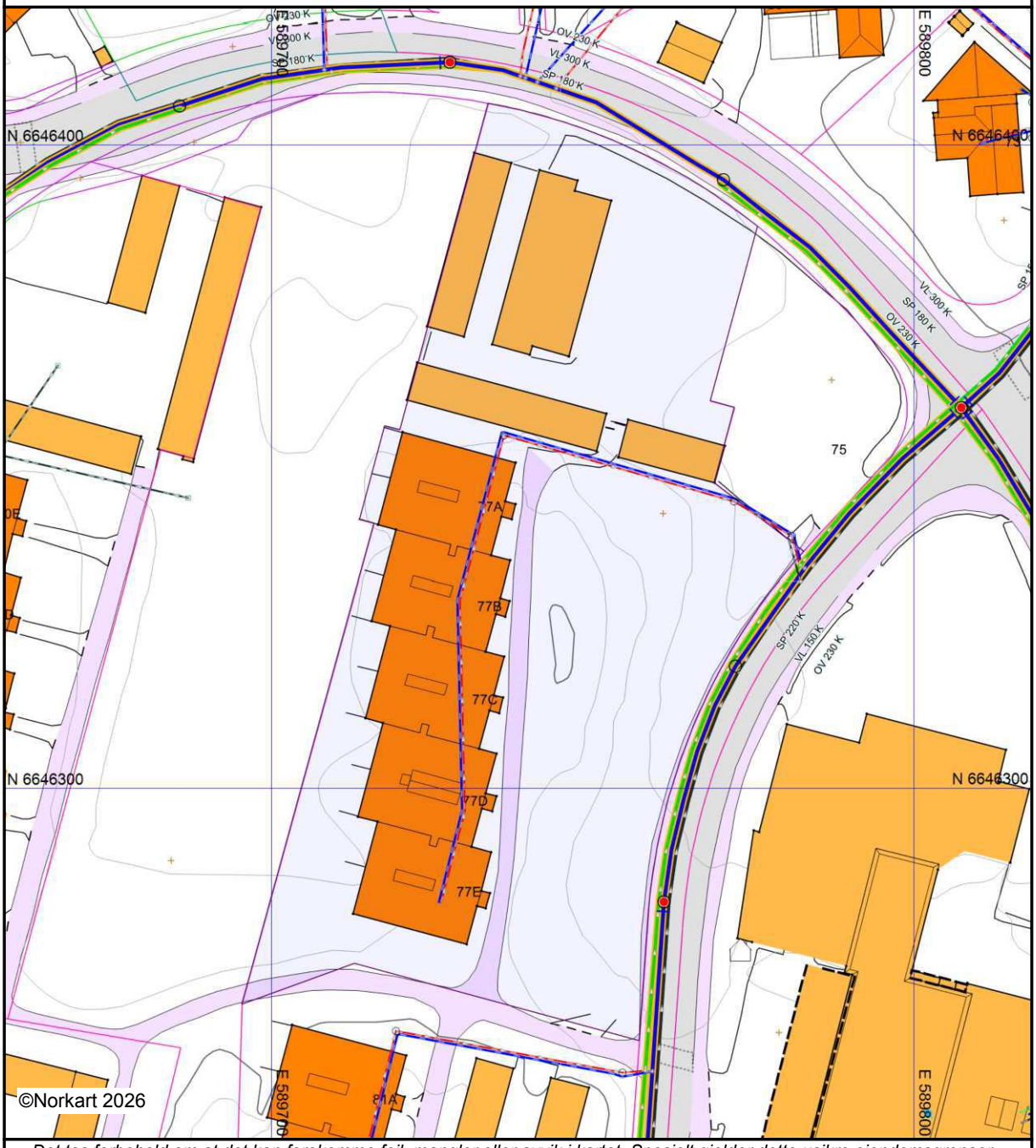
Eiendom: 35/146/0/93
Adresse: Otto Ruges vei 77B
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

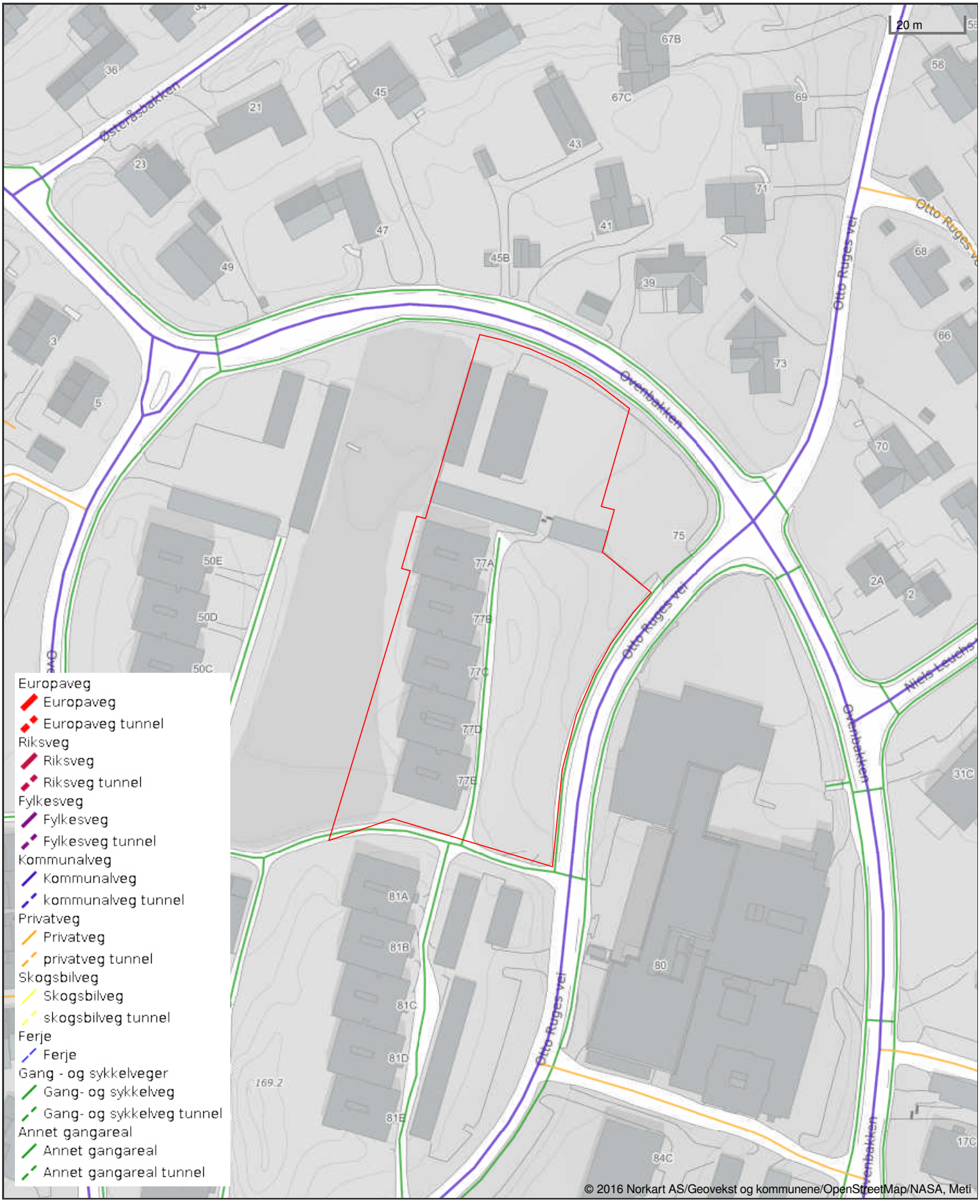
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/146//



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.

14. aug. 1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Otto Hugos vei 77 120-70

35 146 10-14 21. juni 1974

Rybygg

Blokk

for Boligang

Ark. Trygve Nielsen

Hovmester for Boligang

Sverre Strømmen
e.f.

Otto Ruges vei 77B

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Østerås senter Linje 140, 140N, 212, 230, 235	3 min 0.3 km
Østerås Linje 2	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 14 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Fururabben (... 45 barn	7 min 0.6 km
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Østerås	2 min
Joker Eiksmarka	11 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 2026

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	2 min
Vitusapotek Østerås	2 min
Østerås Vinmonopol	2 min

SPORT

Lønnås balløkke	6 min
Eikeli videregående	10 min
Østerås Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Østerås	2 min

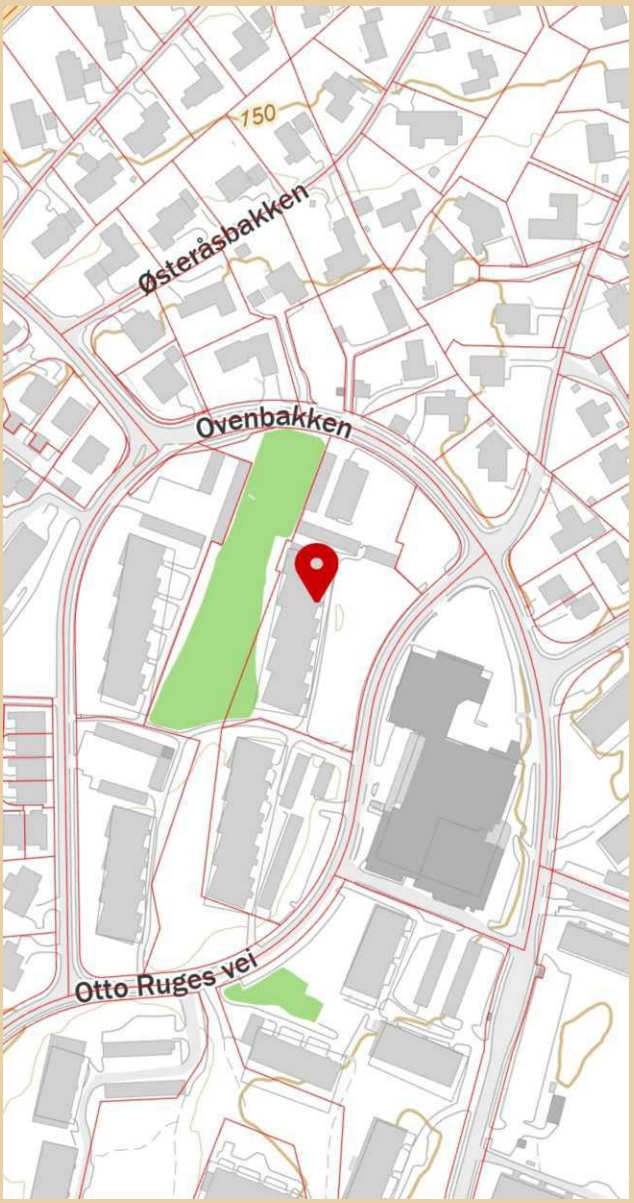
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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:
Otto Ruges vei 77B, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 146, Snr. 92, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260277

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.
