PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

EIKSVEIEN 63

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

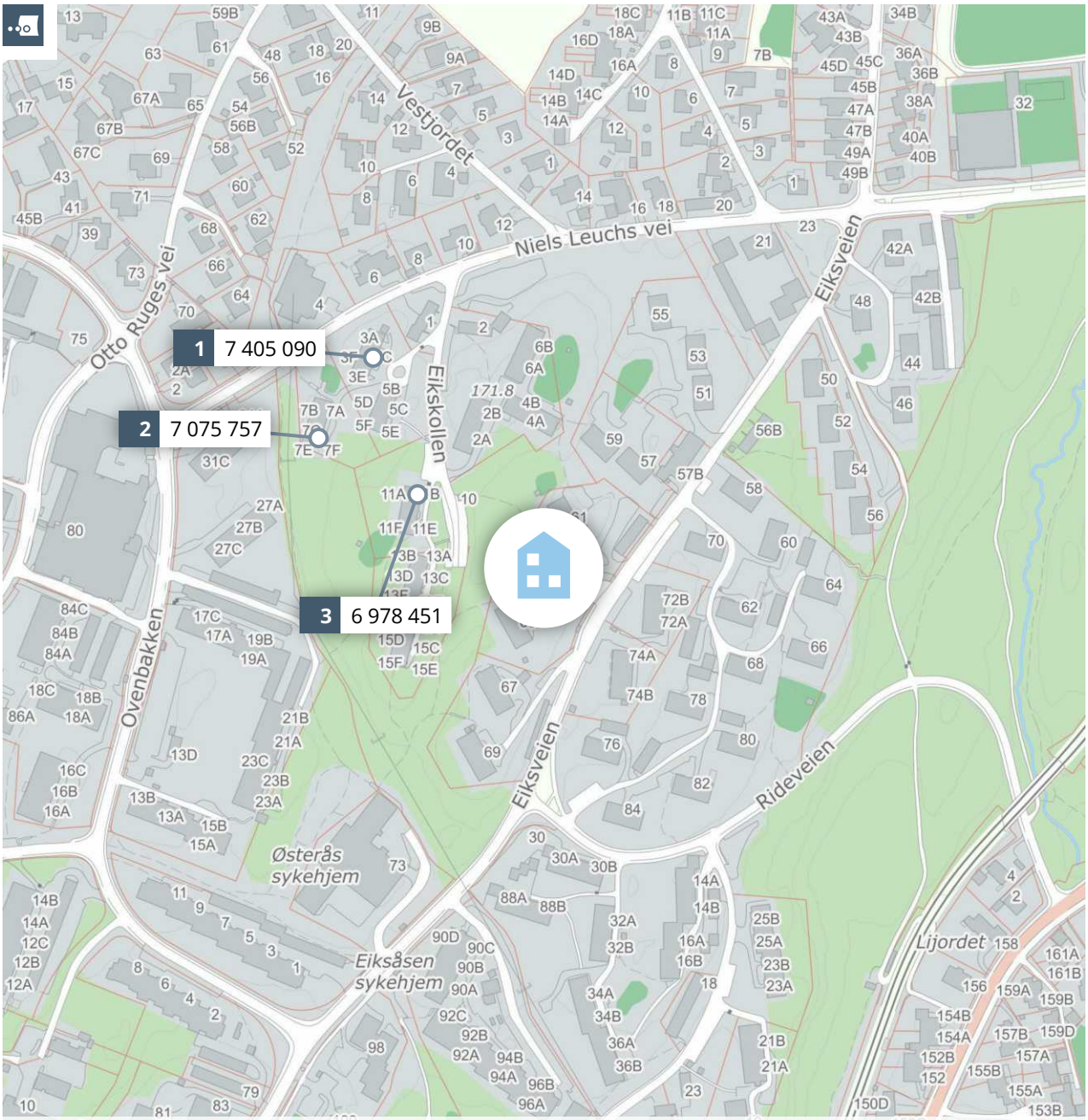
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIKSVEIEN 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 31.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiksveien 63, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 34 BNR 20 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 13

Verdivurdert til

6 150 000

159 621	6 309 621	76 020
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	8 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 743
Formue	35 722
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eikskollen 3 C 80 m²	1953	1. etg	2 sov	14.01.2026	7 150 000	**7 180 000**	225 090	7 405 090	**92 564**
2	Eikskollen 7 E 79 m²	1951	1. etg	3 sov	11.02.2026	6 950 000	**6 850 000**	225 757	7 075 757	**89 567**
3	Eikskollen 11 A 82 m²	1953	2. etg	3 sov	02.09.2025	6 390 000	**6 750 000**	228 451	6 978 451	**85 103**

En lys og moderne 4-roms selveierleilighet over to plan beliggende i et rolig og familievennlig område. Her bor du med nærhet til barnehager og skoler, butikker, kollektivtransport og hyggelige turområder.

Leiligheten har en luftig og funksjonell planløsning med entré, romslig stue og spisestue med utgang til en herlig balkong på 6 m², samt separat kjøkken i 1. etasje. I 2. etasje finner du tre gode soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på 8 m² og en parkeringsplass med elbillader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2021	12.04.2021	08.07.2021	5 500 000	5 400 000	178 056	5 578 056	
03.06.2017	28.09.2017	17.11.2017	4 150 000	4 150 000	102 988	4 252 988	
11.03.2016		11.03.2016	-	2 374 000	-	2 374 000	2
20.04.1995		20.04.1995	-	715 000	-	715 000	
21.02.1992		21.02.1992	-	480 000	-	480 000	

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

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

9
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 934 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

38
leiligheter solgt

6.4M
6 389 000 Salgspris i snitt
6 348 000 Prisantydning i snitt
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 472 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

82 599 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

76 020 Eiksveien 63 Totalpris 6 309 621

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Eiksveien 63 , 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 20, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3182 **Referansenummer:** WP8303

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Norsk takst

MESTER

trv
Tegova Residential Valuer

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 60 - www.takstkonsulent1.no

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023 og 2024:
- Malt alle vegger med unntak av deler av stuen og baderommet.

2026:
- Skiftet gulv og lister i stuen.

Informasjon gitt av eier på mail.

I tidligere takst fremkommer det at baderom og kjøkken ble pusset opp i 2018. Det er 10 års garanti på baderommet som er utført av DeLilla.

Selveierleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner med tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,08 m.

Boligblokk med 4 etasjer bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk/betong, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

4. etasje: Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,33 m.

3. etasje: Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,38 m.

- Det registreres knirk i gangen ved døren til stuen. Noe bruksmerker anses som normalt med tanke på at det er en brukt leilighet. Eier opplyser at det er lagt nytt gulv og nye lister i stuen i 2026. Malt alle innervegger utenom deler av stuen og baderommet i 2023 og 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning og kitchenboard e.l. over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

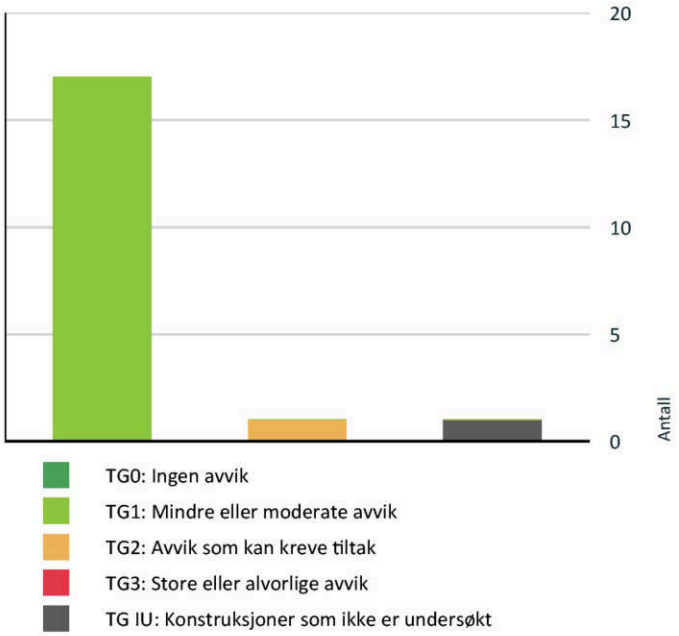
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighetens geometri og sjakter har ikke kunnet kontrolleres mot original byggetegning som er mangelfulle.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2014. Vinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med glassfelt. Balkongdør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Trefliser på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner med tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,08 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med 4 etasjer bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk/betong, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

4. etasje: Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,33 m.

3. etasje: Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,38 m.

- Det registreres knirk i gangen ved døren til stuen. Noe bruksmerker anses som normalt med tanke på at det er en brukt leilighet. Eier opplyser at det er lagt nytt gulv og nye lister i stuen i 2026. Malt alle innervegger utenom deler av stuen og baderommet i 2023 og 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett tretrapp mellom etasjene.

Trappen mangler rekkverk på den ene siden av trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdør med glassfelt til stuen. Glatte innerdører.

Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning og kitchenboard e.l. over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takst.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

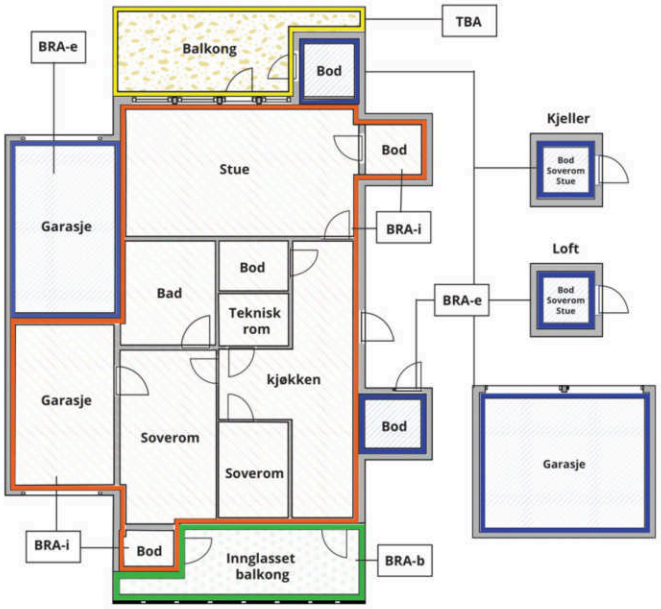
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	41			41	
3. etasje	42			42	6
Kjeller		8		8	
SUM	**83**	**8**			**6**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, 3 soverom, bad		
3. etasje	Entré, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt inkludert trappens projeksjon for plan 2 som går delvis i skap. Innhukk i dør mot balkong og inngang er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter har ikke kunnet kontrolleres mot original byggetegning som er mangelfulle. Matematiske avrundingsregler brukes i henhold til retningslinjer i arealstandard. Ved flere etasjer rundes arealene opp eller ned per plan før summering.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8 m².
- 1 biloppstillingsplass med EL-billader.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leilighetens geometri og sjakter har ikke kunnet kontrolleres mot original byggetegning som er mangelfulle.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	20		20	7404.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eiksveien 63, 1361 Østerås

Hjemmelshaver
Jørgen Kruse-Jensen og Maria Camila Bergh

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Eiksveien 61-63-65	1 / 36	USBL	975830306

Felles formue
Kr. 35 722 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 159 621 31.12.2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441765			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



41,57 m² internt bruksareal [*BRA-i*]

5,52 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q126031400	1 : 100	Eiksveien 63

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	24.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly

Verifisert areal.



0 1 2 5 10m

41,15 m² internt bruksareal (*BRA-i*)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q126031400	1 : 100	Eiksveien 63

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	24.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camila Maria Bergh	Jørgen Kruse-Jensen

Gateadresse
Eiksveien 63

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260048

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte varmtvannsmålere på alle radiatorer i regi av sameiet i 2026

Arbeid utført av: Ista

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: elbillader fra Elaway

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260048

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260048

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Camila Bergh	f76406d69364fcec71cbc 07b57413d9ecb02caa0	20.03.2026 12:04:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Kruse Jensen	b9207a7cfa4ed3245e360 220371364fd059e4be5	20.03.2026 09:37:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260048

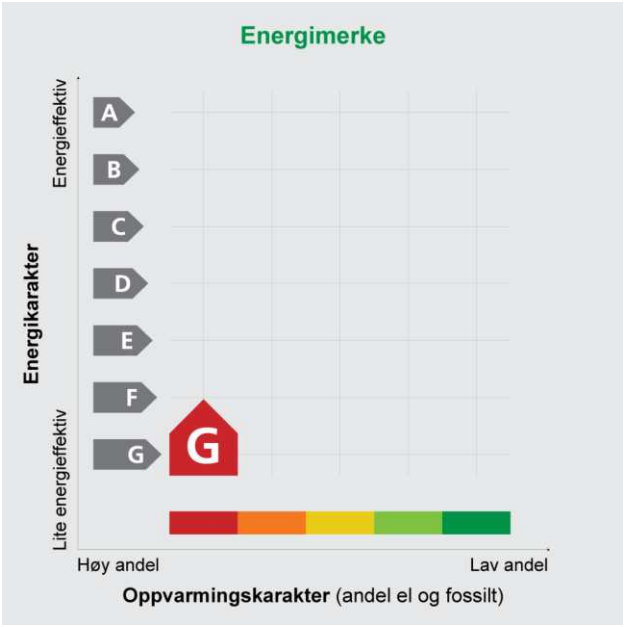
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eiksveien 63
Postnr	1361
Sted	ØSTERÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	20
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	6692451
Bolignr.	H0305
Merkenr.	A2021-1233390
Dato	05.03.2021



Innmeldt av	Fredrik Belsten

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eiksveien 63
Postnr/Sted: 1361 ØSTERÅS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0305
Dato: 05.03.2021 15:39:59
Energimerkenummer: A2021-1233390
Ansvarlig for energiattesten: Fredrik Belsten
Energimerking er utført av: Fredrik Belsten

Gnr: 34
Bnr: 20
Seksjonsnr: 20
Festenr:
Bygnnr: 6692451

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Sameiet Eiksveien 61-63-65



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

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 Eiksveien 61-63-65

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65

Tid: tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Sted: Østerås skole, Eiksveien 104, 1361 Østerås

Høringsperiode:
Avstemmingsperiode:

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 60 000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Emir Gautefall Lejlic
Styremedlem, Sepp De Raedt
Styremedlem, Else Helen Edvardsen
Varamedlem, Steinar Jelstrup Heggemsnes
Varamedlem, Torun Reite
Varamedlem, John Skarheim

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Åsmund Breie

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Wilhelm Francke

Tibias Weidemann Voraa

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Steinar Jelstrup Heggemsnes
Emir Gautefall Lejlic
Else Helen Edvardsen

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Eiksveien 61-63-65
Styret

Årsmøte 26. apr. 2025

Sted

Klasserom på Østerås ungdomsskole, kl 18:00.

Styremedlemmer

Navn	Rolle	Fra dato	Sluttdato	Status
Emir Gautefall Lejlic	Leder		20. juni 2025	Slutter
Sepp de Raedt	Medlem		10. feb. 2025	Ferdig
Else Helen Edvardsen	Medlem		20. juni 2025	Slutter
Steinar Jelstrup Heggemsnes	Vara			Fortsetter
Torun Reite	Vara		13. juni 2025	Slutter
John Skarheim	Vara		1. nov. 2024	Ferdig
Wilhelm Francke	Medlem	6. mai 2025		Ny
Tobias Weidemann Voraa	Medlem	20. juni 2025		Ny
Åsmund Breie	Leder	20. juni 2025		Ny
Emir Gautefall Lejlic	Vara	20. juni 2025		Ny
Else Helen Edvardsen	Vara	20. juni 2025		Ny

Saker

- Har styret saker utover lovpålagte som dere ønsker å behandle?
- Oppdatering av husordensreglene.
- Finne en løsning for hvordan løse f.eks gressklipping.

Årsberetning

Styrets arbeid

- Info om organisering og hvordan styret har jobbet.

- Husordensregler oppdatert skriv i ABBL
    - Oppbevaring fellesrom kjeller
    - Plenklipping
- Hva som er gjort siste tiden
- Gjennomgang av varmeanlegg
- Se på muligheter til å bytte vinduer som et eget prosjekt før fasade.

Utførte vesentlige vedlikehold og innkjøp 2024

- To dugnader
    - Rydding av boden
    - Veldig bra oppmøtet og gjennomføring
- Spareplan for større vedlikehold de neste 5 årene
- Oppdatert vedlikeholdsplan.
- Kuttet ned tre
- fikset på uteplassen mellom 63 og 65
- Innkjøp av utstyr
- Bedre brannvarsling og merking i fellesområder
- Ny fordeling av varmtvann
- Dokumentasjon av hvordan varmtvannanlegget skrus av/på.

Planlagt vesentlige vedlikehold 2025

- Bytte av radiatormålere
- Rens av ventilasjonskanaler
- Spyling av vann og avløp
- Trappeoppgang i 61
-

Kommende 5 års periode

- Vedlikehold av varmeanlegg
- Bytte av
- Sparer penger 250kr/mnd/enhet ekstra => årlig
- Oppdatert vedlikeholdsplan

Resultatregnskap Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 348 712	1 905 552	2 348 800	2 703 984
Annen driftsinntekt	2	92 363	58 478	60 000	60 000
Sum inntekter		2 441 075	1 964 030	2 408 800	2 763 984
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	70 000	70 000
Kostnad lokaler	4	771 391	675 505	776 200	866 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	10 485	876	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	90 719	26 220	50 000	300 000
Annen driftskostnad	7	510 151	640 670	519 200	539 600
Sum kostnader		1 451 207	1 411 731	1 415 400	1 775 600
Resultat før finansielle poster		989 868	552 299	993 400	988 384
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	6 381	16 369	1 000	0
Finanskostnad	9	430 304	380 133	410 000	410 000
Sum finansielle poster		-423 923	-363 764	-409 000	-410 000
Årsresultat		565 945	188 534	584 400	578 384

Balanse Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		301	301
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		25 823	80 539
Andre fordringer	10	0	74 018
Sum fordringer		25 823	154 557
Bankinnskudd, kasse o.l	11	757 903	275 753
Sum omløpsmidler		783 726	430 310
Sum eiendeler		784 027	430 611

Balanse Sameiet Eiksveien 61-63-65, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-5 428 884	-5 994 829
Sum egenkapital		-5 428 884	-5 994 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	6 003 143	6 288 350
Sum langsiktig gjeld		6 003 143	6 288 350
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		147 172	64 560
Forskudd innbetalinger		36 361	23 729
Annen kortsiktig gjeld	15	26 235	48 801
Sum kortsiktig gjeld		209 768	137 090
Sum gjeld		6 212 911	6 425 440
Sum egenkapital og gjeld		784 027	430 611

Sameiet Eiksveien 61-63-65

Sted:_____, dato:_____

Emir Gautefall Lejlic	Else Helen Edvardsen	Sepp De Raedt
Styreleder	Styremedlem	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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 623 816	1 245 456	1 623 800	1 785 984
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	0	0	180 000
Avdrag ordinære lån	315 000	349 920	315 000	308 000
Renter ordinære lån	409 896	310 176	410 000	430 000
Sum	**2 348 712**	**1 905 552**	**2 348 800**	**2 703 984**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	25 750	28 750	40 000	40 000
Oppstillingsplass	20 925	17 925	20 000	20 000
Strøm el-bil	45 688	11 803	0	0
Sum	**92 363**	**58 478**	**60 000**	**60 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	10 000	10 000
Sum	**68 460**	**68 460**	**70 000**	**70 000**

Boligsameiet har ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	438 776	389 369	439 200	505 000
Lys, varme, energi	142 956	133 518	130 000	130 000
Renhold	37 815	32 244	34 000	36 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	68 869	29 654	69 000	75 000
Sommer- og vinterkostnader	82 975	90 719	104 000	120 000
Sum	**771 391**	**675 505**	**776 200**	**866 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	10 485	876	0	0
Sum	**10 485**	**876**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 902	13 095	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 881	8 825	0	120 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	34 936	4 300	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	150 000
Sum	**90 719**	**26 220**	**50 000**	**300 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	101 970	97 316	102 000	106 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	138 750	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 308	2 999	5 500	5 500
Elektroniske fellesavtaler	273 396	253 380	273 400	281 600
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	438	2 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	15 840	15 840	16 000	16 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	112 737	128 610	112 800	123 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	438	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	2 000	2 000
Sum	**510 151**	**640 670**	**519 200**	**539 600**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	5 969	4 260	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	0
Renter plasseringskonto	411	0	0	0
Finansinntekt	0	12 109	0	0
Sum	**6 381**	**16 369**	**1 000**	**0**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	430 304	380 133	410 000	410 000
Sum	**430 304**	**380 133**	**410 000**	**410 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	0	65 703
Erstatningsmessige skader	0	8 315
Sum	**0**	**74 018**

.

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	757 903	252 753
Skattetrekkskonto	0	23 000
Sum	**757 903**	**275 753**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-5 994 829	-6 183 363
Fra årets resultat	565 945	188 534
Sum annen egenkapital	-5 428 884	-5 994 829
Sum egenkapital	-5 428 884	-5 994 829

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	6 003 143	6 288 350
Sum	**6 003 143**	**6 288 350**

Det er stilt følgende pant: Blankolån

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering+tak
Lånenummer:	**94907061900**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 288 350
Avdrag i perioden:	285 207
Lånesaldo 31.12:	**6 003 143**
Saldo 5 år frem i tid:	4 070 758

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907061900	36	166 754	6 003 144

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Brenseloppgjør	-28 133	0
Avregning brenselsoppgjør	18 526	18 526
Skattetrekk	0	23 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	8 460
Påløpte renter	35 592	0
Interimskonto mellomregning	0	-1 435
Interim RF betaling	250	250
Sum	**26 235**	**48 801**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	293 220	424 298
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	565 945	188 534
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-285 207	-319 612
Årets endring disponible midler	280 738	-131 078
Disponible midler UB	573 958	293 220

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eiksveien 61-63-65.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eiksveien 61-63-65

Styreleder	Emir Gautefall Lejlic (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Sepp De Raedt (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Else Helen Edvardsen (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eiksbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2528K-W2OEB

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2528K-W2OEB

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 14:13:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-25Z8K-W2OEB

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eiksveien 61-63-65 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Østerås skole, Eiksveien 104, 1361 Østerås.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra abbl

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakt(er), totalt 13stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Emir Lejlic

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 60 000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Åsmund Breie fra 20. juni 2025

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Wilhelm Francke fra 6. mai 2025

Tobias Weidemann Voraa fra 20. juni 2025

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Steinar Jelstrup Heggemsnes fra 06. mai 2025
Emir Gautefall Lejlic fra 20. juni 2025
Else Helen Edvardsen fra 20. juni 2025

Protokoll for Sameiet Eiksveien 61-63-65

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Emir Gautefall Lejlic (sign.)	12.05.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Eiksveien 61-63-65		Vår ref.:	146/20
Eiksveien 63		Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS		Eiere:	Maria Camila Bergh, Jørgen Kruse-Jensen
Organisasjonsnr:	975 830 306	Seksjonsnr:	20

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 417

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 134
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	995
	AVDRAG LÅN	713
Tilleggsytelser:	a konto brensel	1 500
Objekt:	Parkeringsplass 10 Eiksveien 61-63-65 (141 - 10)	75

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 5 743

Felleskostnader:	Fellesutgifter		4 308
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		793
	AVDRAG LÅN		567
Tilleggsytelser:	a konto brensel	(1.500,00 i Mar. 26)	0
Objekt:	Parkeringsplass 10 Eiksveien 61-63-65 (141 - 10)		75

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 158 212 Gjeld siste årsoppg.: 159 621

Klient ajourf. lån: 5 695 664,05 Klient gj. s. årsoppg.: 5 746 372

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308131443, Nordea Bank AB

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 177

Saldo per 20.03.2026: 5 695 664

Andel av saldo: 158 213

Første termin/første avdrag: 02.03.2026 (siste termin 02.12.2040)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Åsmund Breie
Adresse:	Eiksveien 61
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
E-post:	eiksveien@gmail.com

Parkering: Se vedtektene

Brensel: Brenselregnskapet har månedlige akontoinnbetalinger med avregning etter hvert år.

6: Ligning - 2025

Gjeld: 159 621 Andre inntekter: 48

Annen formue: 35 722 Utgifter: 10 798

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/20 - seksjon:20

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Eiksveien 61-63-65	Vår ref.:	146/20
Eiksveien 63	Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Maria Camila Bergh, Jørgen Kruse-Jensen
Organisasjonsnr: 975 830 306		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441765

Oppdatert: *Sep 16, 2024*
Styrets kontaktinfo: *eiksveien@gmail.com*

HUSORDENSREGLER

Sameiet Eiksveien 61 - 63 - 65

§ 1. Ansvar for skader og materiell.

Beboerne er ansvarlige for skade, som de eller medlemmer av deres husstander påfører eiendommen. Beboerne plikter omgående å sørge for at slike skader blir utbedret.
Hvis man oppdager skade, feil eller mangler, som man mener seg uforpliktet til å utbedre, skal underretning straks gis til styret eller forretningsfører.

Beboerne anmodes om å ta godt vare på felles materiell, så som gressklipper, hageredskaper, verktøy mm. og melde fra om feil til styret. I Eiksveien 63 er det en redskapsbod som alle kan benytte seg av.

§ 2. Ro i leilighetene.

Mellom kl. 2300 og 0700 skal det normalt være ro i leilighetene og på eiendommen for øvrig. Sang, musikk, radio, TV og bruk av stereo anlegg mv. må ikke foregå så det sjenerer naboer. Beboerne bør alltid påse at leilighetene blir benyttet slik at det ikke oppstår unødige ubehageligheter for andre beboere. Spesiell selskapelighet som kan medføre musikk og støy etter kl. 23 bør meddeles naboene på forhånd.

Bilkjørsel helt opp til blokkene bør unngås om natten så vidt mulig.

§ 3. Barns lek.

Barn skal ikke leke eller oppholde seg unødvendig i trappehus, kjellere eller på adkomstbalkonger. Ballspill, sykling og annen lek må foregå med behørig hensyn til lamper, postkasser, beplanting osv. Det skal ikke sykles på gresset eller opprettes nye stier på fellesarealene/gressplenene.

§ 4. Parkering.

Ta kontakt med styret dersom du har behov for parkering. Styret sender informasjon om ledige parkeringsplasser. Plassene fordeles ut etter bo-ansiennitet. Det er ikke tillatt at beboere bruker garasjeplassen til oppbevaring, det går ut over de som ikke har parkeringsplass. Det parkeres på de anviste parkeringsplassene og garasjer.

Gårdsplass og oppkjørsel skal ikke benyttes til bil- og motorsykkelparkering unntatt ved kortere besøk av gjester. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil bli påtalt av styret.

Styret kan si opp parkeringsplasser på begrunnet og saklig grunnlag. Det kan for eksempel skyldes at parkeringsplassen ikke blir brukt (borte mer enn 3 mnd.), garasjen er falleferdig eller at parkeringsplassen må benyttes til annet formål.

Det er ladestasjoner på alle parkeringsplasser. Beboerne må bestille eget ladeabonnement for å kunne ta i bruk ladestasjonen sin.

§ 5. Oppbevaring i kjeller og bod

Sykler, tråsykler, kjelker osv. skal kun settes i sykkelstativer eller i bestemte rom i kjelleren. Slike fellesrom benyttes etter styrets bestemmelser. Innganger, trapper, adkomstbalkonger skal holdes ryddige og ha fri passasje for andre beboere. De er også fluktveier ved ulykker, brann.

Hver seksjon har fått anvist en bod. Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene. Gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Tilfluktsrom

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i tilfluktsrommet da dette rommet skal kunne tas i bruk på kort varsel. Unntak, gjenstander som tas i bruk årlig som f.eks. hagemøbler, skiboks, bildekk kan oppbevares i tilfluktsrom etter skriftlig informasjon til og godkjenning fra styret. Marker navn på eier på gjenstander som settes i tilfluktsrom etter godkjennelse fra styret. Gjenstander som ikke er informert om og markert blir kastet.

§ 6. Renhold og fellesareal

Sameiet har ikke vaktmester. Alle beboere er ansvarlig for å holde orden ute på sameiets fellesområde, som for eksempel søppelrom, defekte lyspærer, strø gangarealer og plenklipping.

Plenklipper står fast utenfor Eiksveien 63 i sesong vår/sommer. Brensel til plenklipper står i skur utenfor Eiksveien 61, koden er 1361. Alle beboere har et ansvar for å klippe plenen. Til nå har det vært praktisert at man minimum klipper plenen utenfor på fellesarealet nærmest bygning der man bor. Styret lager en plan for hvem som har ansvar for plenklipping utenfor sin seksjon hver vår sesong. Dersom det er umulig for deg å klippe gresset, send styret en skriftlig beskjed.
Ta kontakt med styret dersom du trenger opplæring i bruk av plenklipper. Hekken som står på fellesareal, er alle sitt ansvar og skal klippes på tur av beboerne.

§ 7. Balkonger

Tepper, tøy og annet skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer av hensyn til de som måtte oppholde seg i hagen under. Teppebanking foregår på stativ mellom 61-63. Vær oppmerksom

på at alle blomsterkasser ovenfor beboer skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner, som at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

§ 8. Utvendig maling, antenner mm.

Det er forbudt å montere antenner, paraboler eller sette opp flaggstenger på eiendommen uten styrets skriftlige samtykke. Utvendig maling skal bare skje etter avtale med styret og i de anvendte farger.

§ 9. Låsing av felles dører.

Dører til kjeller skal holdes låst.

§ 10. Lufting.

Beboerne skal sørge for at kjellerbodene blir ordentlig utluftet i sommerhalvåret. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter omgående å skifte ut knuste kjellerruter i egne boder. Det skal ikke luftes til kaldbod. Beboerne plikter å holde rom med vann- og avløpsrør slik oppvarmet, at frostskader ikke oppstår.

Lufting i trappeoppgang

Styret påser at trappehus luftes i fyringssesongen så kondens på vegger unngås. Trappeoppgangene våre er ikke isolerte og dermed har vi sett at det lett danner seg mugg og sopp når ventilene er stengt igjen og varmen er skrudd av eller redusert. For å unngå dette må ikke varmeovnene tilpasses av andre enn styret, samtidig må ikke ventilene lukkes eller dekkes til.

Lufting i leilighetene

For å unngå mugg og fukt inne er det viktig å lufte, spesielt om vinteren. Hver dag året rundt produserer vi fukt, når vi lager mat, dusjer eller bare trekker pusten. Utlufting er helt nødvendig, også om vinteren. Det betyr ikke at det blir kaldt innendørs, det kan være tilstrekkelig med gjennomtrekk i for eksempel et par minutter, tre ganger daglig. Har du ikke mulighet til dette anbefales å holde luftelukene delvis åpent.

§ 11. Husdyr.

Det er tillatt å holde husdyr i Sameiet Eiksveien 61 – 65. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område. Eieren plikter å fjerne hundens eventuelle «etterlatenskaper». Fjernelse av husdyr og forbud mot husdyrhold må betraktes som vedtektsendring og skal ha 2/3 flertall.

§ 12. Vaskeriet i nr. 65.

Vaskeriet og tørkeplassen benyttes av beboerne etter tur. Man bør forsikre seg om at det maskinelle utstyret er i stand, når man overtar det. Feil meldes omgående til styret. Vaskeriet må bare benyttes mellom kl. 0800 og 2000 av hensyn til beboerne over og i øvrig i overensstemmelse med særskilt instruks.

§ 13. Hugst av trær.

Hugst av trær på sameiets eiendom må ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Før styret treffer sin avgjørelse, skal spørsmålet forelegge til uttalelse for de beboere som eventuelt vil bli berørt av hugsten. Hugst av trær på fellesarealet (parkarealet) må ikke foretas uten at uttalelser og samtykke er innhentet fra de medeiere som sogner til fellesarealet (parkarealet).

§ 14. Søppel

Søppel skal innpakkes omhyggelig og knyttes sammen før det bæres i søppelrommet. Papp må rives og flatpakkes før det kastes. Skulle det ikke være plass i søppelcontainerne er det ikke tillatt å sette igjen søppel inne i søppelrommet eller utenfor. Fett, kaffegrut, teblader mm. må IKKE kastes i vasker, sluk eller toalett. Det må ikke kastes filler og lignende i toaletter, da avløp derved tilstoppes.

§ 15. Bruk av elektrisitet.

Beboerne anmodes om å påse at felles elektrisk lys ikke blir benyttet mer enn nødvendig. Lys i kjeller skal alltid være slukket unntatt ved bruk av kjeller. Det er ikke lov å benytte felles strøm til lading av elsykler/sparkesykler i kjeller og bod på grunn av brannfare.

§ 16. Alminnelig henstilling til beboerne.

Beboerne bør alltid påse at leilighetene blir benyttet slik at det ikke oppstår unødige ubehageligheter for andre beboere.

§ 17. Særlige instrukser og bestemmelser.

Særlige instrukser som er gitt til enhver tid i sameiet for behandling av for eksempel varmeanlegg, vaskeri, fellesantenne mm gjelder som husordensregler. Styret kan om nødvendig til enhver tid gi bestemmelser til supplering av disse husordensregler. Slike bestemmelser skal forelegges førstkommende årsmøte til godkjennelse.

§ 18. Forslag fra beboerne.

Forslag fra beboerne angående saker av felles interesse, sendes skriftlig til styret via eiksveien@gmail.com.

§ 19. Klager.

Klager fra beboerne sendes skriftlig til styret via eiksveien@gmail.com.

VEDTEKTER FOR SAMEIET EIKSVEIEN 61 - 63 - 65

Vedtatt 23.april 2008, endret på årsmøtet 31.mars 2009, 23.april 2018, 1. mai 2020 og 7. mai 2021

§ 1. Formål

Eiendommen gnr. 34, bnr. 20 og 120, samt 24 / 406 av bnr. 15 i Bærum er delt opp i 36 ideelle eiendomsandeler.

Sameiet har som formål drift og vedlikehold av eiendommen Eiksveien 61 - 63 - 65.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2. Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en biloppstillingsplass. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretning m.v.

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

§ 3. Disposisjon over seksjon

Overdragelse kan bare skje til fysiske personer.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4. Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av døren og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

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

§ 6. Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7. Forandringer av seksjonen *og fasade*

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, eller sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

§ 8. Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§9. Styret

a) Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det velges et styremedlem m/varamann for hver blokk.

b) Styret velges på sameiets årsmøte for et tidsrom av 1 år.

c) Styrets leder velges særskilt. Styret er bare beslutningsdyktig når samtlige 3 blokker er representert. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

d) Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen.

e) Styret forplikter sameiet ved underskrift av styreleder og et styremedlem.

f) Styret er underlagt årsmøtets vedtak. Saker av viktighet må på forhånd forelegges årsmøtet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

g) Styret kan ikke avhende den faste eiendom.

f) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 10. Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

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

§ 11. Revisor

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

§ 12. Årsmøtet

a) Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned etter skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.
b) Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

c) Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:
- Konstituering av årsmøtet.
- Valg av ordstyrer.
- Informasjon fra styret
- Revidert årsregnskap med forslag til disponering av overskudd eller dekning av tap.
- Godkjennelse av styrets honorar.
- Driftsbudsjett.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

b) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

c) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne, som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til slikt årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. På ekstraordinært årsmøte behandles kun de saker som er nevnt i innkallingen.

d) På ethvert årsmøte har hver seksjon 1 -en- stemme. Enhver kan møte med fullmektig (skriftlig fullmakt). Fullmakter godkjennes av styret.

e) For beslutning om endring av sameiets vedtekter kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, inkl. fullmakter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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 fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 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 fellesskap på mindre enn fem prosent 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 fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten 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 til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

f) Øvrige voteringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

g) Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

h) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiet eller oppløsning krever tilslutning av samtlige seksjonseiere.

i) Det skal føres protokoll for alle årsmøter. Protokollen skal undertegnes av 2 seksjonseiere som velges blant de fremmøtte.

§ 13. Husordensregler

Årsmøtet vedtar husordensregler for sameiet.

§ 14. Fellesutgifter, fellesinntekter og vedlikeholdsfond

Styret fastsetter fellesutgiftene med utgangspunkt i forventede utgifter. Fellesutgiftene fordeles likt på alle seksjonseierne.

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles likt seksjonseierne.

§ 15. Forsikring

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

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.
Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 16. Mislighold

a) Hvis eieren av en seksjon vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor seksjonseierne, derunder også forhold som ikke er av økonomisk art, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 38.

b) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at seksjonseier gis et salgspålegg.

c) Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.

§ 17. Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§ 18. Garasje/biloppstillingsplasser

a) Hver seksjon har rett til garasje eller biloppstillingsplass for en bil på sameiets eiendom. Plassen anvises av styret.

b) Styret forestår den nødvendige drift av sameiets garasjer og biloppstillingsplasser. Kostnadene inngår som en del av sameiets regnskap.

c) Styret fordeler ledige garasjer og biloppstillingsplasser etter boansiennitetsprinsippet i rekkefølge:
1. Seksjonseiere
2. Leiere
3. Seksjonseiernes 2. bil

d) Styret fastsetter en årlig avgift for alle garasjer og biloppstillingsplasser.

e) Enhver bruk av garasje og biloppstillingsplass plikter å holde orden på og omkring sin plass. Selvpåført skade eller verdiforringelse av plassen belastes bruker.

f) Innbyrdes bytte av garasjer eller biloppstillingsplasser må godkjennes av styret.

g) Bruk av garasjer eller biloppstillingsplasser til annet enn oppbevaring av bil er ikke tillatt.

h) Fremleie eller utlån av garasje eller biloppstillingsplass er kun tillatt etter styrets skriftlige samtykke.

i) Hvis garasjen eller biloppstillingsplassen står ubenyttet utover 3 måneder, plikter leietakeren å stille garasjen eller biloppstillingsplassen til styrets disposisjon, som fremleier den midlertidig, inntil opprinnelig leietaker igjen har bruk for plassen. Slik fremleie skal skje etter reglene i denne bestemmelsens bokstav c.

j) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

k) Dersom leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret forlange at leieforholdet opphører.

§ 19. Tvister

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

§ 20. Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	20	**Fnr**	0	**Snr**	20
Adresse	Eiksveien 63 , 1361 ØSTERÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1953/284	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/15602	Eiksveien 63 - innvendig trapp - endre bærekonstruksjon	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

31/5-56.

284-53.

OF/ES.

Ingeniör Rolf Bergwitz-Lars en,
c/o Berntsen & Boe,
Universitetsgt. 12,
Oslo.

Gnr. 34, bnr. 1, tomt G. 12 b, Eiksmarka.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i boligblokk på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/15602 - 23/38161/JKN	21.02.2023

Adresse - Tiltak:	Eiksveien 63 - innvendig trapp - endre bærekonstruksjon
Gnr/Bnr:	34/20
Tiltakshaver:	Morten Børge-Ask Bjelland
Ansvarlig søker:	Crux Arkitektur AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, j.post ID 23/34913, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 20, Seksjonsnr 20	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Eiksveien 63, gatenr 1506	**Grunnkrets:**	113	Østerås-Eiksmarka 13
(fra bruksenhet)	1361 Østerås	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.05.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/36
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 404,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/20	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/34/20/0/1	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/2	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/3	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/4	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/5	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/6	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/7	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/8	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/9	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/10	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/11	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/12	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/13	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/14	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/15	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/16	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/17	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/18	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/19	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/20	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/21	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/22	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/23	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/24	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/25	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/26	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/27	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/28	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/29	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/30	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/31	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/32	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/33	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/34	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/35	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/36	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/20	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/34/20/0/1	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/2	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/3	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/4	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/5	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/6	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/7	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/8	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/9	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/10	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/11	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/12	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/13	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/14	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/15	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/16	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/17	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/18	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/19	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/20	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/21	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/22	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/23	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/24	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/25	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/26	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/27	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/28	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/29	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/30	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/31	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/32	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/33	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/34	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/35	0,0
			Mottaker	3201/34/20/0/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eiksveien 63	H0305	Bolig	82,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 420,0	Igangset.till.:	08.01.1955
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 420,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.05.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	6692451			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			284,0		284,0				
H01	6		284,0		284,0				
H02			284,0		284,0				
H03	6		284,0		284,0				
H04			284,0		284,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



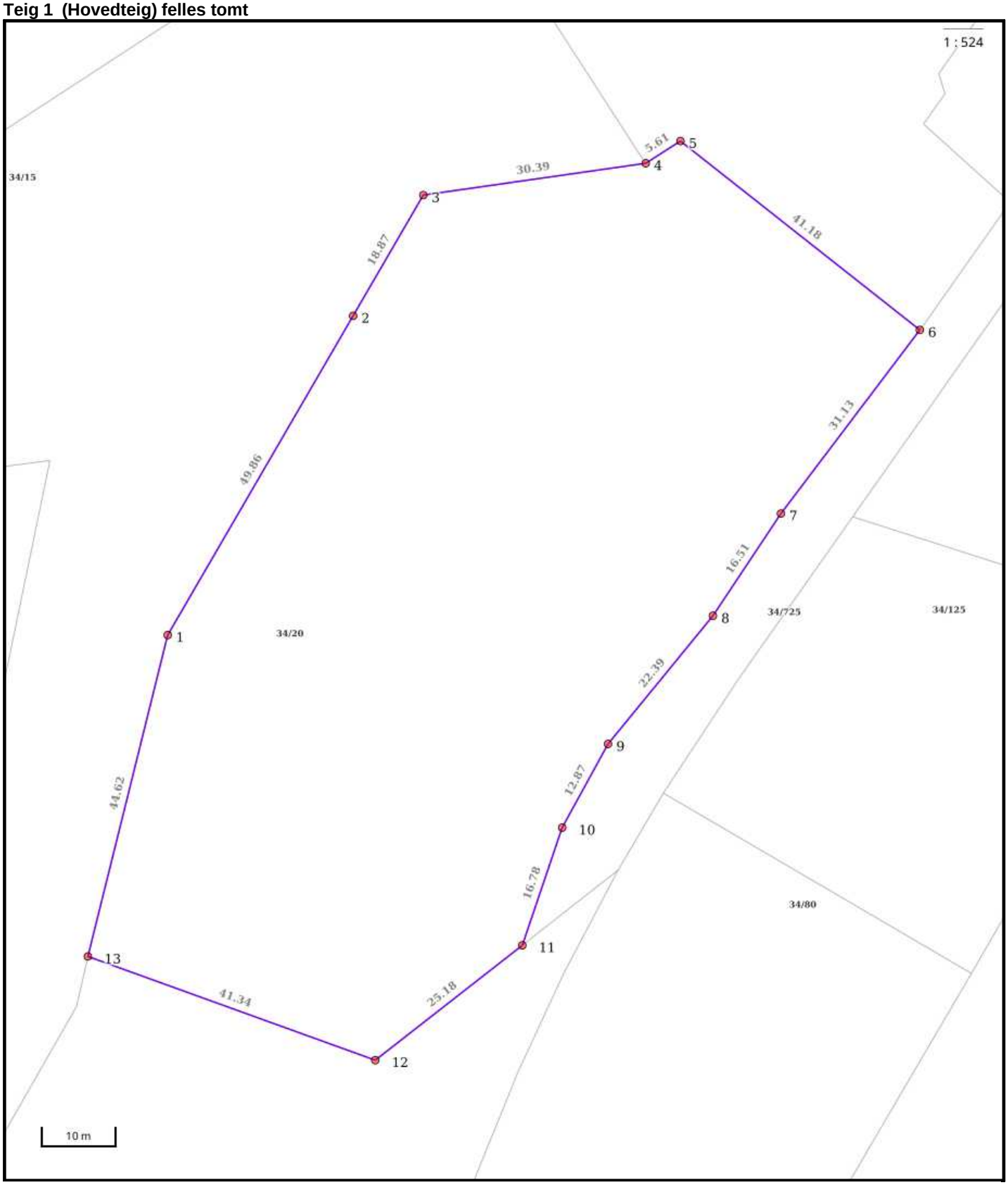
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 404,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 225,30	590 058,90	49,86m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 270,51	590 079,93	18,87m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 287,62	590 087,89	30,39m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 294,55	590 117,48	5,61m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 297,95	590 121,94	41,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 275,51	590 156,47	31,13m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 249,12	590 139,96	16,51m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 234,61	590 132,08	22,39m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 216,05	590 119,56	12,87m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 204,29	590 114,32	16,78m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 187,97	590 110,40	25,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 170,72	590 092,06	41,34m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 181,21	590 052,07	44,62m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-34/20/0/20, Eiksveien 63, 1361 ØSTERÅS

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.4 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.67 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.49 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	7.8 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	3.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.33 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	09.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Utskriftsdato: 20.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	20
Adresse	Eiksveien 63, 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** 7 404 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 404 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

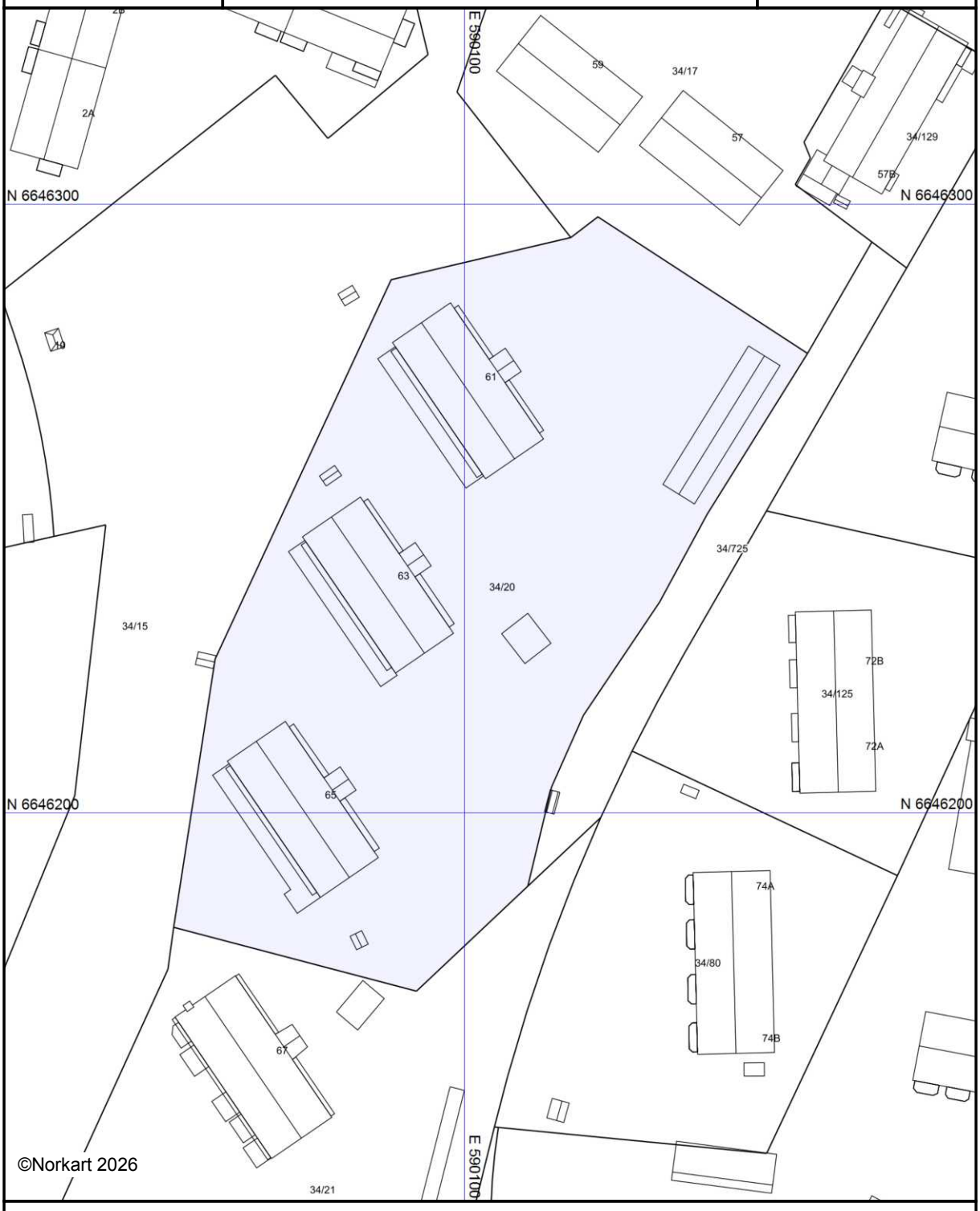
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/20/0/20
Adresse: Eiksveien 63
Utskriftsdato: 20.03.2026
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

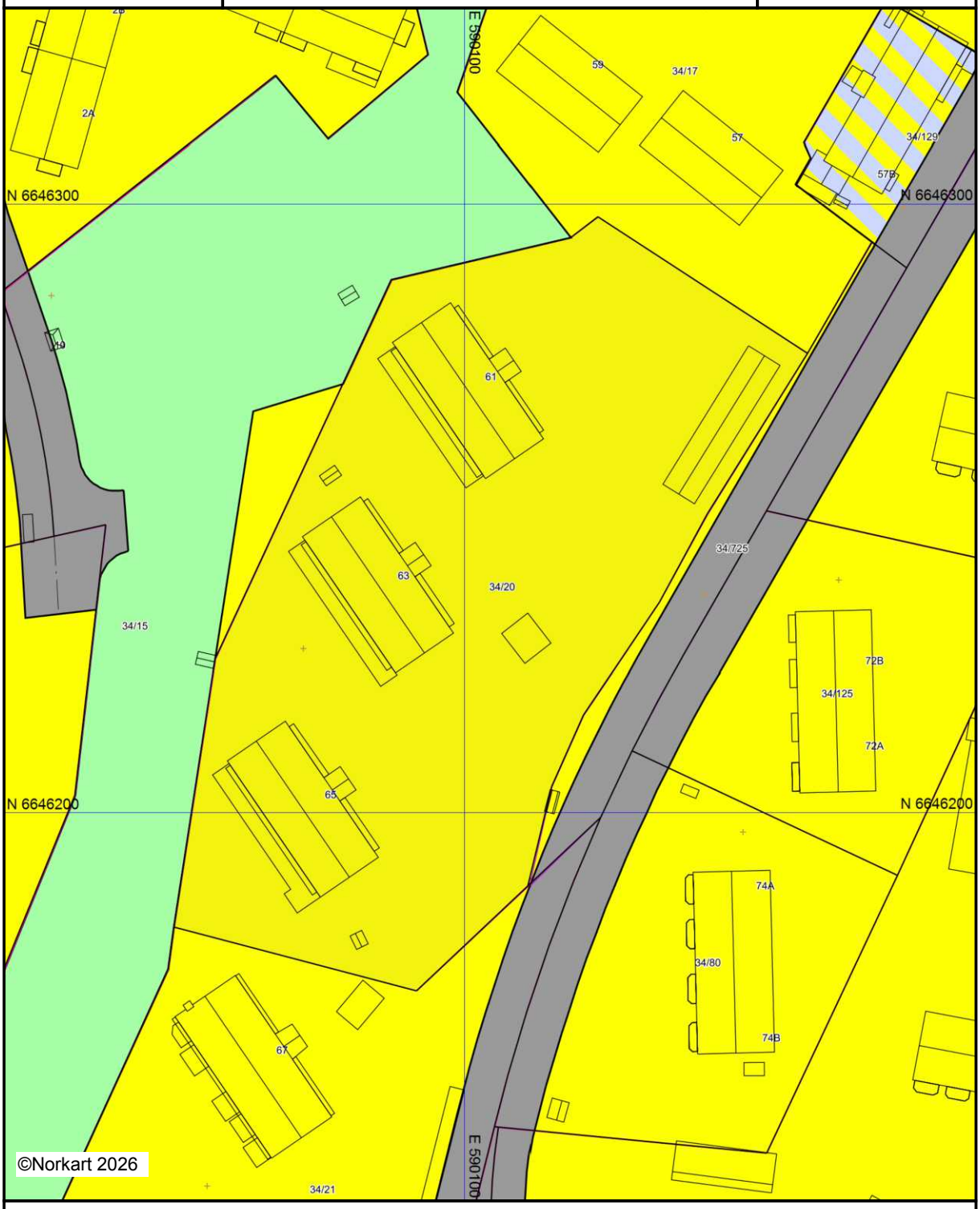
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/20/0/20
Adresse: Eiksveien 63
Dato: 20.03.2026
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



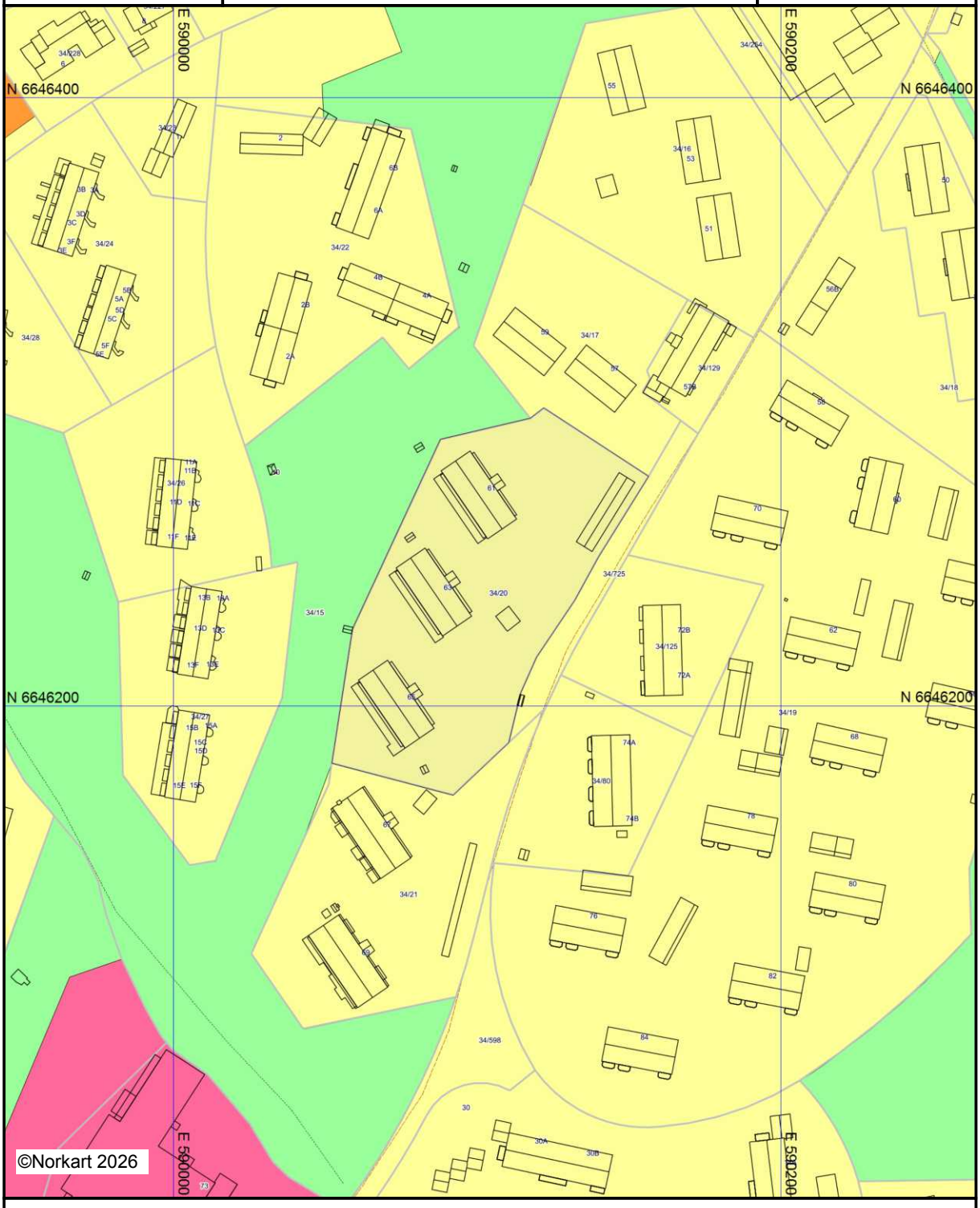
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/20/0/20
Adresse: Eiksveien 63
Utskriftsdato: 20.03.2026
Målestokk: 1:2000

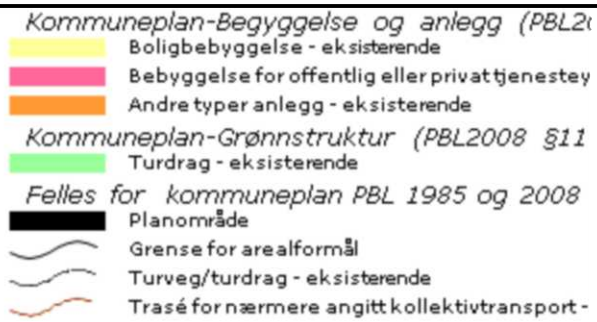
N

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



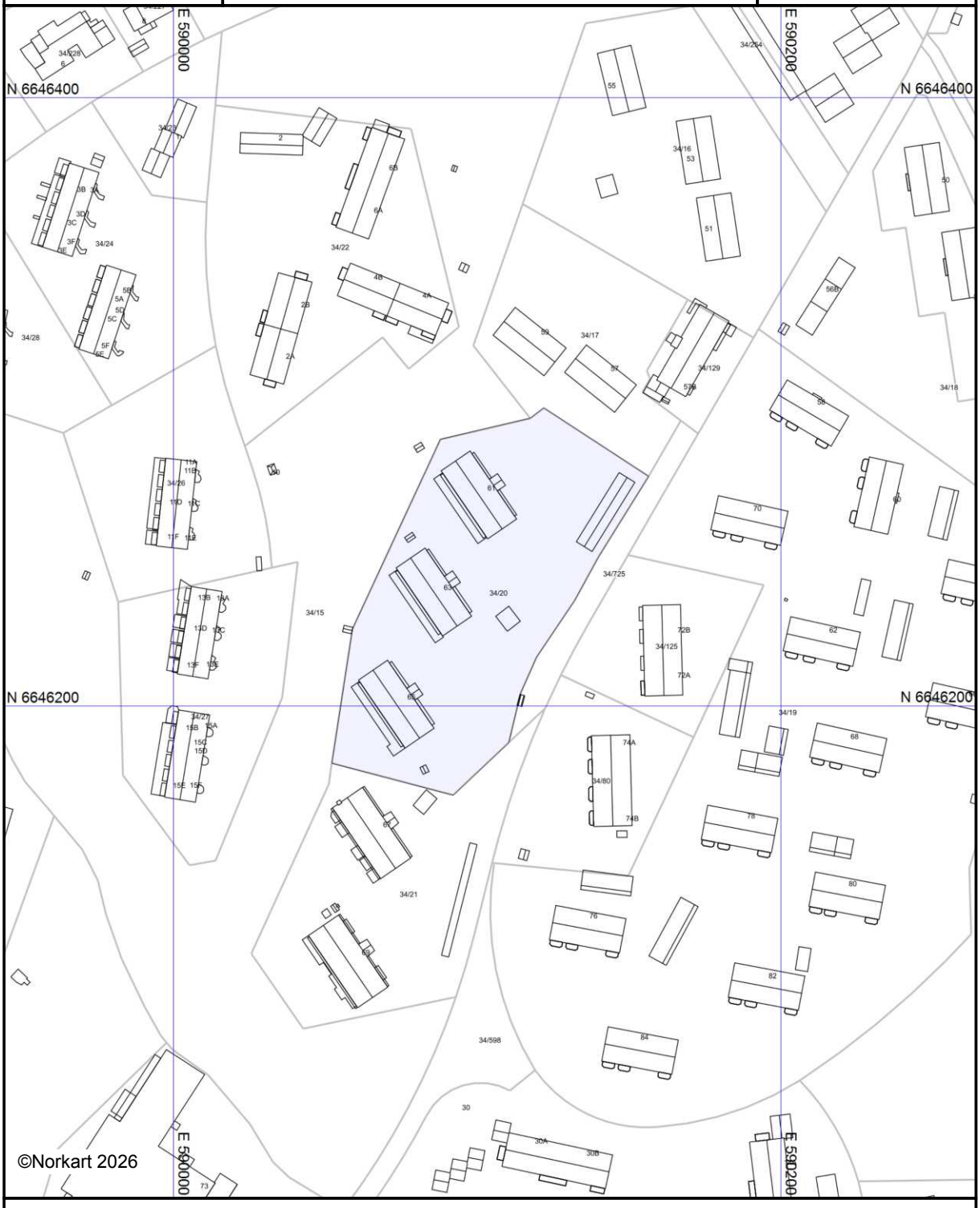
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/20/0/20
Adresse: Eiksveien 63
Utskriftsdato: 20.03.2026
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.

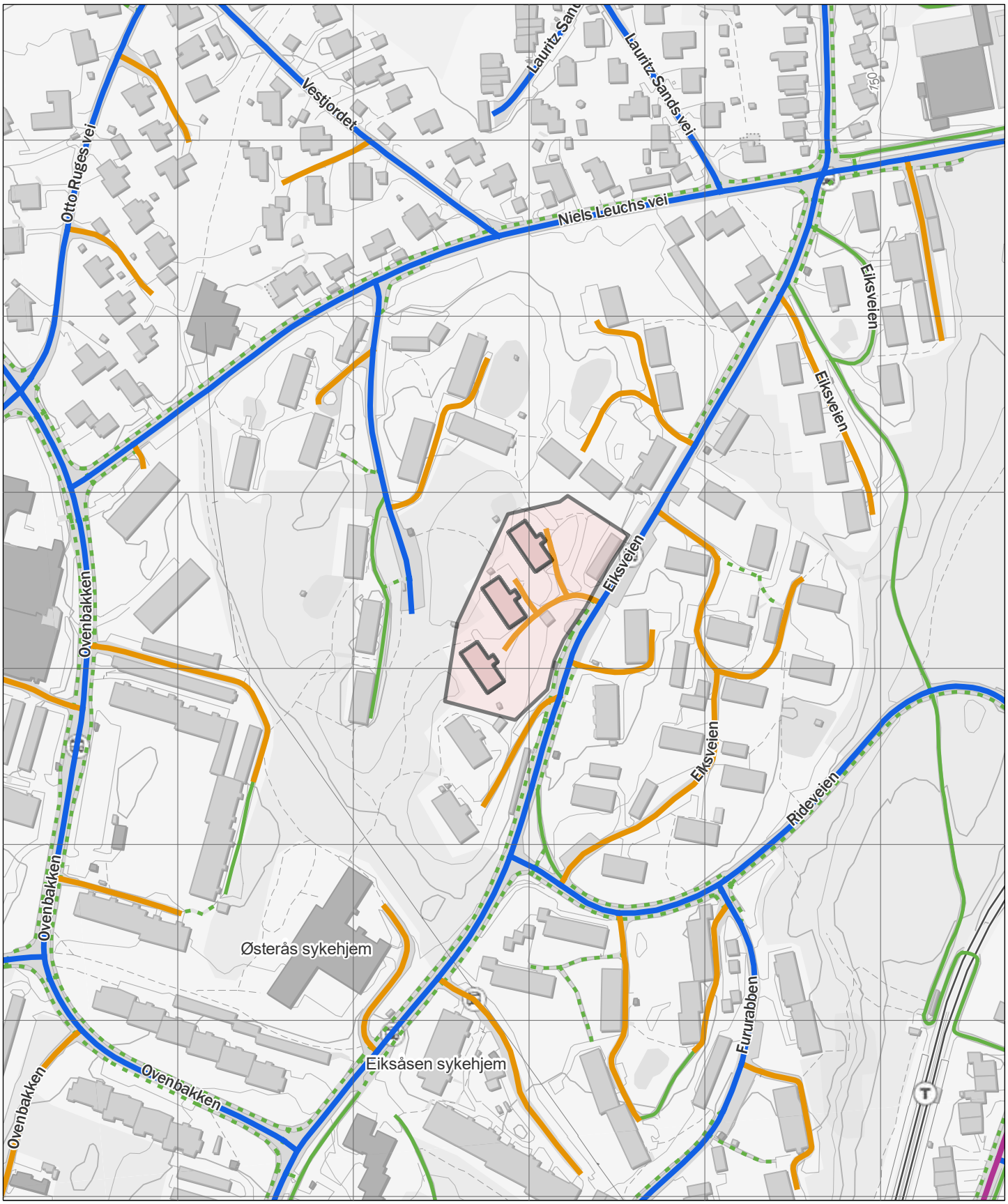
Tegnforklaring

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/20/0/20
Adresse: Eiksveien 63, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:20/03/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

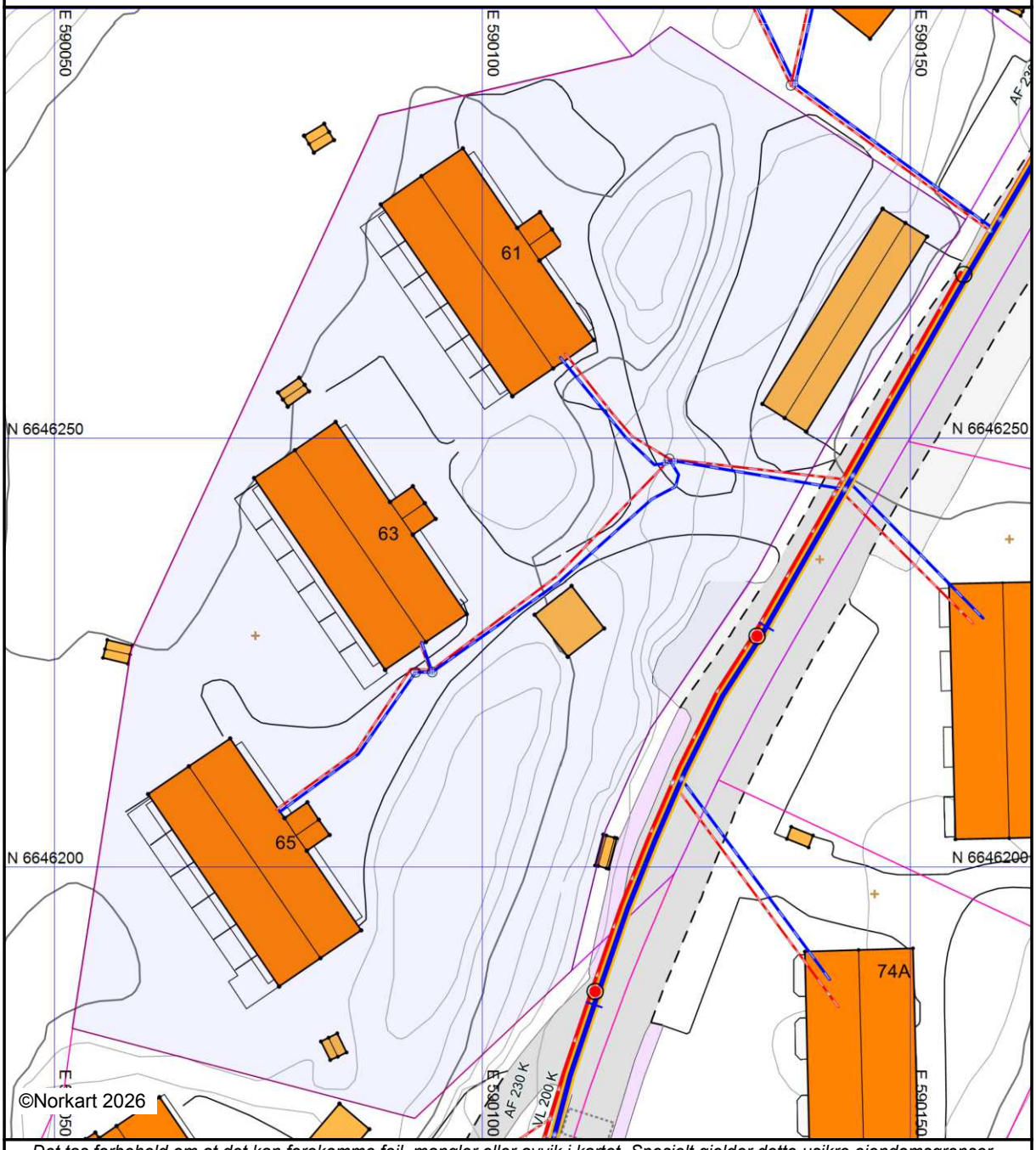
Eiendom: 34/20/0/20
Adresse: Eiksveien 63
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:750

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.

Eiksveien 63

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	4 min 2.4 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	5 min 2.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rideveien Linje 2N, 212, 230	1 min 0.1 km
Lijordet Linje 2	10 min 0.6 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (... 45 barn	6 min 0.5 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km
Eiksmarka foreldrelagsbarnehage (1... 55 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	2 min
Meny Østerås	10 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	10 min
Vitusapotek Østerås	10 min
Østerås Vinmonopol	10 min

SPORT

Eiksmarka skole	7 min
Eikeli videregående	9 min
Østerås Treningssenter	10 min
Fresh Fitness Østerås	10 min

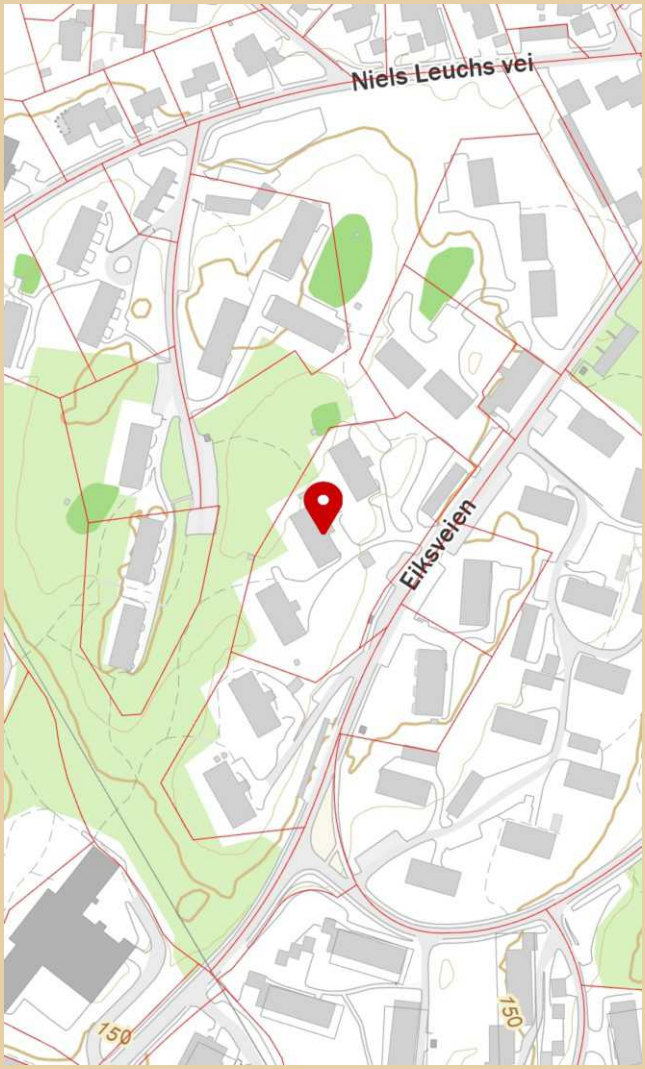
Støynivået
Lite støynivå 93/100

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:
Eiksveien 63, 1361 Østerås
Gnr. 34, Bnr. 20, Snr. 20, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
321260048

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Markus Døvre

Telefon / Mobil: 226200000 / 482 96 977

E-post: markus.dovre@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.
