PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FURURABBEN 6 A

Vedlegg

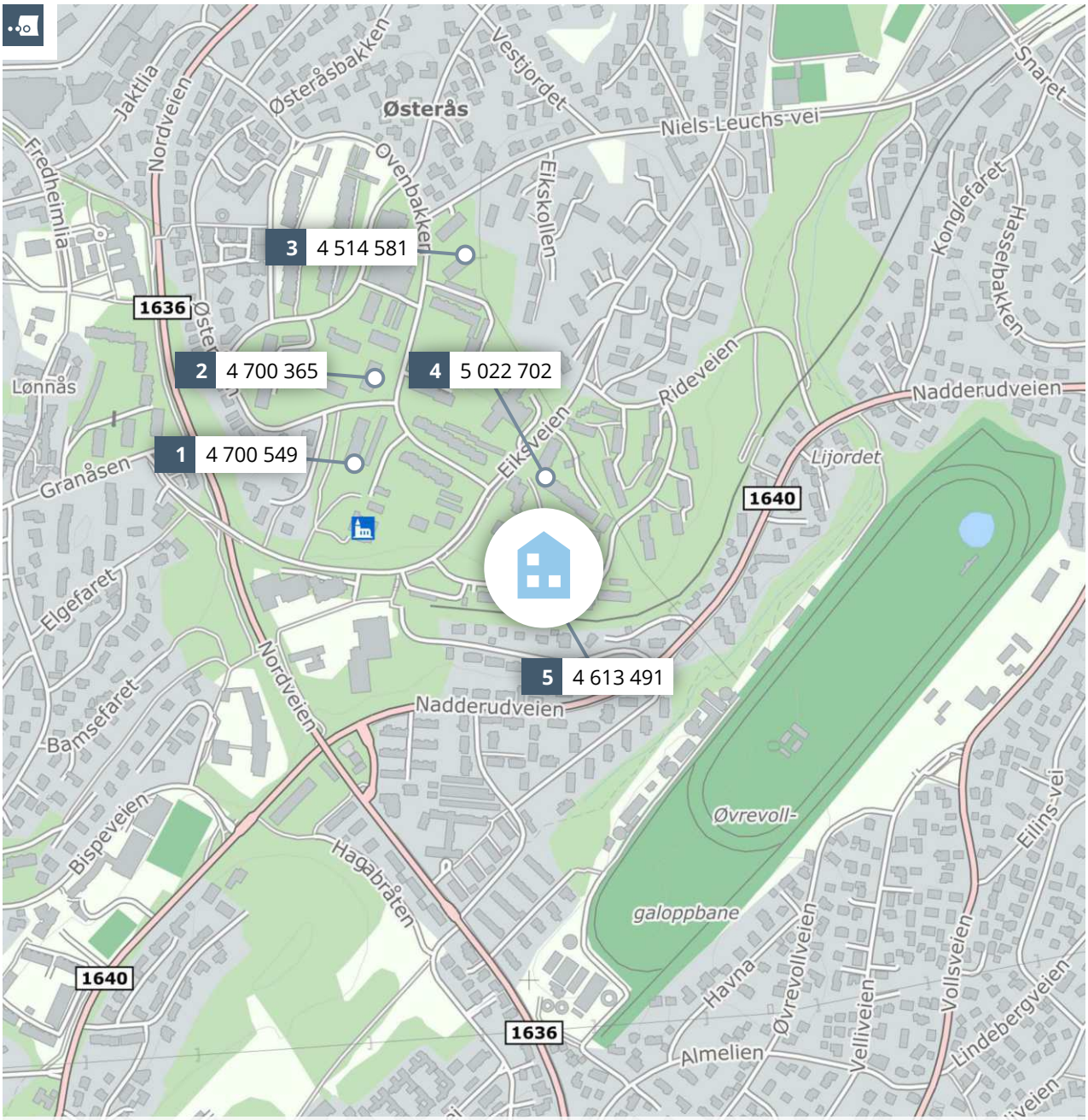
Dokumenter

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kjøpetilbud



Meglers verdivurdering

FURURABBEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.05.2026

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: Daniel Duman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fururabben 6 A, 1361 ØSTERÅS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 35 BNR 61 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 16

Verdivurdert til

4 400 000

105 686	4 505 686	90 114
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	2 662
Formue	21 258
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ovenbakken 12 A 54 m² 1967	1. etg	1 sov		04.06.2025	4 700 000	**4 650 000**	50 549	4 700 549	**87 047**
2	Ovenbakken 16 B 53 m² 1969	- etg	1 sov		08.09.2025	4 700 000	**4 650 000**	50 365	4 700 365	**88 686**
3	Ovenbakken 27 A 43 m² 1968	4. etg	1 sov		07.01.2026	3 800 000	**4 050 000**	464 581	4 514 581	**104 990**
4	Eiksveien 92 C 63 m² 1966	1. etg	1 sov		15.04.2026	4 800 000	**4 900 000**	122 702	5 022 702	**79 725**
5	Fururabben 6 B 54 m² 1966	1. etg	1 sov		12.12.2025	4 600 000	**4 500 000**	113 491	4 613 491	**85 435**

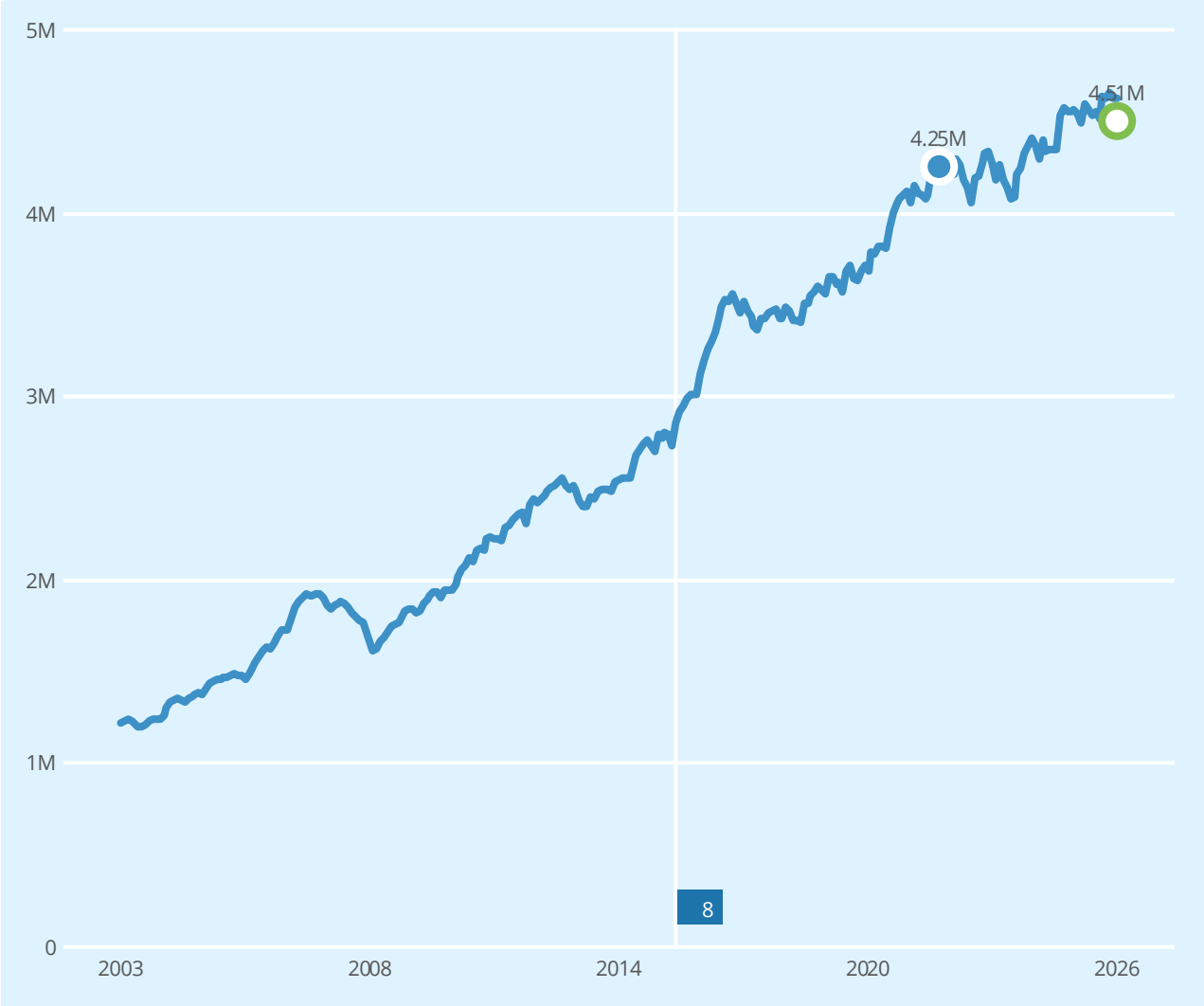
Fururabben 6A - er en lys og romslig 2-roms leilighet med stor markterrasse. Det er gode solforhold, da boligens terrasse er sydvent. Det er kort gangvei til buss og T-bane, samt nærhet til matbutikker, handlesentre og en rekke fritidstilbud. Fine turstier i nabolaget og kort avstand til Bærumsmarka. Meget barnevennlige omgivelser med gangvei til både barne- og ungdomsskole, flere barnehager og en rekke fritidstilbud. Mulighet for å leie parkeringsplass rett utenfor.

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



1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.03.2022	11.03.2022	29.03.2022	3 950 000	4 200 000	50 397	4 250 397

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

8
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 911 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

40
leiligheter solgt

6.6M
6.5M
6 419 000 Salgspris i snitt
6 323 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.1M
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 114 Fururabben 6 A Totalpris 4 505 686

87 414 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

82 442 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fururabben 6 A , 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 35, bnr. 61

Andelsnummer 205

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1778 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GW1775

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

Medansvarlig

Remy Ostuft

Uavhengig Takstingeniør

remy.ostuft@tek-norge.no

900 24 048

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1967.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: entré, bod, bad, kjøkken, stue og soverom.
Adkomst til terrasse fra stuen.
Det medfølger bod i underetasjen.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2023
Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2023
Lyd og brannklassifisert entrédør fra 2023.
Terrasse i tre på mark med utgang fra første etasje. Terrassen er oppmålt til ca 24 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innerdører bestående av slette formpressede dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent alder.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør er av plast og støpejern.
Friskluftsventiler over vinduer og i vegg på stue og soverom
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021, plasser i skap på kjøkken.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles trappe oppgang. Det er automatsikringer i sikringsskapet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

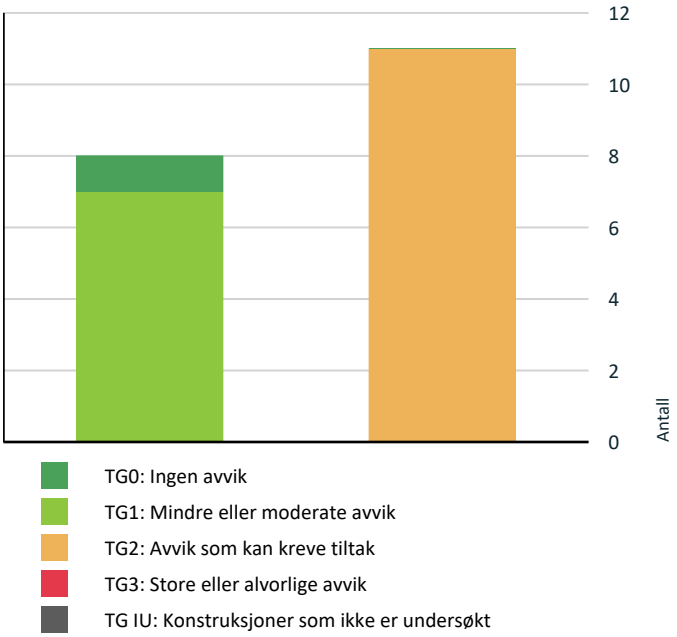
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente og byggemeldte tegninger er benyttet til areal oppmåling.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.
-Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.
-Enkelte opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet fra tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport
-På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler.
-Eier/rekvirent plikter å gjennomgå rapporten for å avdekke eventuelle feil eller mangler før videre bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2023

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med rammer og karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2023
Lyd og brannklassifisert entrédør fra 2023 (eiers opplysing)

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre på mark med utgang fra første etasje. Terrassen er oppmålt til ca 24 kvm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrassegulvet er værslitt/oppsprukket i trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør forventes generelt vedlikehold av overflatene på balkongen/terrassen. Manglende vedlikehold over tid kan føre til forringet tilstand, redusert levetid og behov for utskifting i stedet for enklere vedlikeholdstiltak.



Terrassegulvet er værslitt/oppsprukket i trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken og soverom.
10 mm på stue
6 mm på soverom

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

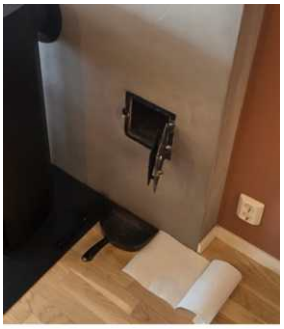
TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av slette formpressede dørblader.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen.

- Det er hulllyd i enkelte veggfliser over vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Riss i flisfugene i dusjsonen kan skyldes bevegelser i underlaget, feil utførelse eller slitasje over tid, og kan i noen tilfeller indikere bakenforliggende fuktproblemer. Konstruksjonen bør observeres jevnlig, og ved negativ utvikling anbefales det å kontakte fagperson for vurdering og eventuell utbedring, for å unngå risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

- Hulllyd i enkelte veggfliser over vaskemaskin kan tyde på mangelfull heft eller hulrom bak flisene. Dette bør undersøkes nærmere, da det kan medføre risiko for at flisene løsner eller at det oppstår skader ved vannpåvirkning.



Det er påvist riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen.



Det er hulllyd i enkelte veggfliser over vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

TEK 10 er lagt til grunn for vurderinger av badet.

(TEK10) :
Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

(Kontroll av fallforhold/høydeforskjell er gjort med utgangspunkt i topp flis ved terskel, da membranen ikke er synlig og kan konstateres.)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser og synlig riss i flisfuger, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

• Det er påvist misfarging i flisfugene i dusjsonen.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen er målt til ca16 mm.

Konsekvens/tiltak

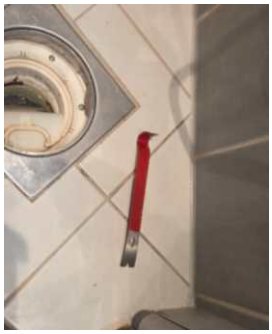
• Tiltak:

• Det bør vurderes å utbedre fliser med bom i dusjsone, da dette kan føre til at flisene sprekker ved belastning og i verste fall skade underliggende konstruksjon.

• Det anbefales og fjerne misfarging med egnet produkt. I tilfeller av alvorlig misfarging, kan det være nødvendig å skifte ut fugemassen helt.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fallforhold. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig høydeforskjell og fallforhold.

(Ved vanlig bruk har avviket liten konsekvens, men kan føre til noe redusert avrenning av forbruksvann mot sluket. Det er først ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder at manglende fall eller høydeforskjell kan medføre at vannet renner ut av rommet.)



Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser og synlig riss i flisfuger.



Det er påvist misfarging i flisfugene i dusjsonen og på gulv.



Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel er mindre enn 25 mm. (Utgangspunkt for laser er 40 mm)

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke påvist membran (membran kan ikke konstateres).
Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

• Det er ikke synlig tetting med mansjett/membran rundt avløpsrør under servanten (våtsone.)
• Det er ikke synlig tetting med mansjett/membran rundt av og avløpsrør til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Selv om det ikke er registrert symptomer på skader, vurderes løsningen uten synlig membran som en risikokonstruksjon. Overgangen mellom gulv og sluk kan være utett, og det foreligger fare for vanninntrengning ved høy vannstand i sluket. Forholdet må utbedres innen kort tid for å forhindre skjulte fuktskader over tid.

• Det er ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføringene i gulvet. Uten tett mansjett kan vann trenge ned i konstruksjonen ved bruksvann eller lekkasje og gi skjulte fuktskader (f.eks. råte og mugg). Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagperson for vurdering av behov for mulige utbedringer.

Tilstandsrapport



Det er ikke påvist membran (membran kan ikke konstateres).



Det er ikke synlig tetting med mansjett/membran rundt avløpsrør under servanten



Det er ikke synlig tetting med mansjett/membran rundt av og avløpsrør til vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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



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

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

* Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering. Spalten under døren er mindre enn anbefalt størrelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

* Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.



Våtrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%.
Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot blandebatteriet fra soverom.

Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles avtrekkssystem i borettslaget, noe som vanligvis ikke er tillatt grunnet fare for luktspredning og redusert funksjon i systemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å avklare forholdet med styret og eventuelt etablere godkjent løsning.



Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er tilkoblet felles avtrekkssystem i borettslaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Bygningens røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og har derfor ikke vært gjenstand for inspeksjon. Bygningens røranlegg er fra byggetiden, vedlikeholdsutgifter må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

* Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, da anlegget fungerer i dag. Gitt anleggets alder kan skader oppstå plutselig, og det anbefales en gjennomgang av fagperson (rørlegger) for vurdering av tilstand og eventuelle forebyggende tiltak.

Tilstandsrapport



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige støpejern avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige støpejern avløpsledninger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftventiler over vinduer, og i vegg på stue og soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021, plasser i skap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

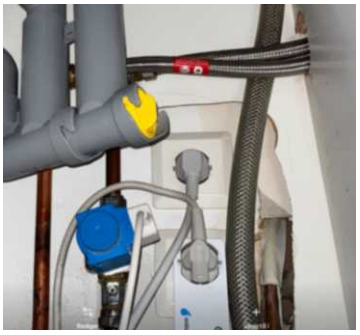
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles trappe oppgang. Det er automatsikringer i sikringsskapet

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.
   1968 Det er nyere automatsikringer i sikringsskapet, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er total rehabilitert med fullstendig utskiftning av anlegget fra inntakssikringer og videre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

   Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

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

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

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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 Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.



Sikringsskapet er plassert i felles trappe oppgang. Det er automatsikringer i sikringsskapet.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

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

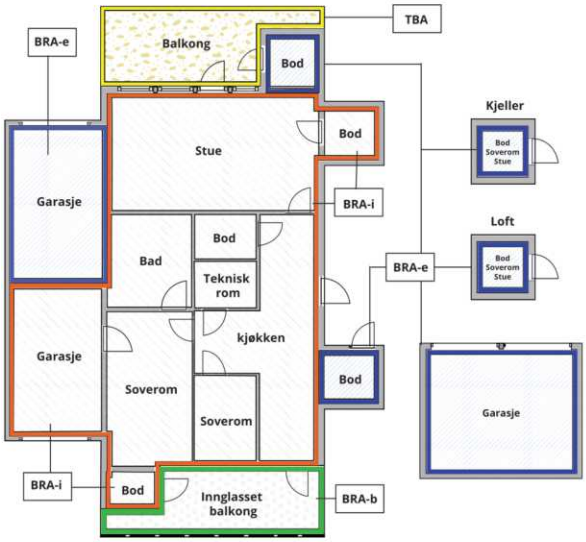
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	50			50	24
Underetasje		2		2	
SUM	**50**	**2**			**24**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Entré, bod, bad, kjøkken, stue, soverom		
Underetasje		Bod i fellesområde	

Kommentar

Bod i fellesområde er påvist av eier. Boden er merket med U0102, og er oppmålt til ca 2 kvm. Er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er benyttet til areal oppmåling.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2023/2024: Palmgren AS
Bytte av alle vinduer og dør mot parkering.
(Eiers opplysning/egenerklæring)

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Remy Ostuft	Takstingeniør
	Christoffer K Nicolaysen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	61		0	19342.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fururabben 6 A

Hjemmelshaver
Al Østerås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL ØSTERÅS BORETTSLAG	953914638			Nicolaysen Christoffer Kjønsberg, Sundvik Linn Gystad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
205

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.05.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.10.1968	Bærum kommune: Ferdigattest på blokken.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.09.1965	Bærum bygningsråd: Plantegninger med stempel fra bygningsråd.	Ikke gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GW1775

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260202
Addresse	Fururabben 6 A		
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS
Selgers navn	Christoffer K Nicolaysen		
Selgers navn	Linn Gystad Sundvik		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring

Polise/avtalenr.:

3441863

Våtrom

Initialer selger:
C K
L G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C K
L G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble byttet alle vinduer og dør ut mot parkeringsplassen

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduene ble byttet i årsskiftet 2023/2024 av firmaet Palmgren AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-anlegget for fellesområdet ble kontrollert i 2024, mens sikringsskapene til leilighetene ble sjekket i 2026. Begge kontrollene ble utført av Bravida Asker/ Bærum.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen avvik meg bekjent

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling ble utført i 2019, og basert på resultatet på denne målingen ble det installert en radonbrønn i Fururabben 8.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Christoffer K Nicolaysen*

Signert av *Linn Gystad Sundvik*

Initialer selger:
C K
L G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292583**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6692176**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **167,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 688 kWh**



Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

AL Østerås Borettslag		**Vår ref.:**	15/261
FURURABBEN 6 A		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1361 ØSTERÅS		**Eiere:**	Linn Gystad Sundvik, Christoffer Nicolaysen
Organisasjonsnr:	953 914 638	**Andelsnr:**	205

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 662**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		484
	FELLESUTGIFTER		1 902
	AVDRAG LÅN		276
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 26)	0

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 887**

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		489
	FELLESUTGIFTER		2 130
	AVDRAG LÅN		268
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	105 686	Gjeld siste årsoppg.:	106 885
Klient ajourf. lån:	44 428 223,19	Klient gj. s. årsoppg.:	44 922 533

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155
Saldo per 04.05.2026: 17 468 047
Andel av saldo: 41 553
Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.03.2039)

Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 04.05.2026: 26 960 177
Andel av saldo: 64 133
Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.02.2054)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Bent-Øivind Blichfeldt
Adresse:	Fururabben 10 D
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
E-post:	styret@oebl.no

Parkering: Fordeles av styret etter søknad

Om hundehold: Det er ikke gitt at man kan flytte inn med hund eller skaffe seg hund etter innflytting i Østerås Borettslag. Gjeldende Husordensregel i Østerås Borettslag er at man må søke styret om tillatelse til å ha hund. Styret spør så de øvrige andelseiere i den aktuelle oppgangen om dette er ok, eller om de har noen innsigelser. Kommer det da en legeattest på at noen i oppgangen ikke kan fungere normalt i en oppgang med risiko for å møte hund, må styret avslå søknad om å flytte inn med hund eller å anskaffe seg hund.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, se nettsiden www.oebl.no.Kjøper bør særlig merke seg føringer gitt i vedtektenes §8. Forandringer av bygning eller bolig, og spesielt knyttet til spørsmål om fjerning av innvendige vegger

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

Boligopplysninger:

AL Østerås Borettslag
FURURABBEN 6 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 15/261
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Linn Gystad Sundvik, Christoffer Nicolaysen

Organisasjonsnr: 953 914 638

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	106 885	Andre inntekter:	740
Annen formue:	21 258	Utgifter:	6 262		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 35/60, 35/61
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441863

AL Østerås Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling 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 Ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Tid: torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Sted: Auditoriet Østerås skole

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 andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

ØSTERÅS BORETTSLAG

STYRETS ORIENTERING FOR 2024

1. **TILLITSVALGTE:**
   Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende: **Styreleder:** Bent-Øivind Blichfeldt, FR10D
   Styremedlemmer: Trine Grønn, OB19B, Kerstin Woxen, OB15A, Marius Helland, EV94A, Henning Hverven (ABBL representant)
   Varamedlemmer: Anders Nielsen, EV94A Jonas Brithén, FR8C
   Valgkomité: Marianne Mohn, EV92C, Aleksander Johnsen Felløy, OB21B, Mona Østerby, FR6C

2. **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**
   Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS v/Svein Wiig.
3. **BYGNINGER OG FORSIKRINGER**
   Borettslaget består av 280 andeler. Borettslagets eiendommer har gnr 35, bnr 60 og 61 i Bærum kommune.
   Borettslagets eiendommer er forsikret i Protektor Forsikring. Polisenummer 3441863. Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Ved skade skal denne meldes til ABBL via skjema på https://www.abbl.no/skademelding, skade@abbl.no. Egenandelen ved skader utgjør pdd kr. 10 000,-. Skade som skyldes skadedyr skal meldes inn av styret, ta kontakt på styret@oebl.noForsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier må selv tegne innboforsikring.

4. **EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET**
   Andelseierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av borettslagets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte skattemeldingen.

5. **SALG/REFINANSIERING**
   For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50. ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt borettslag. Overdragelse/utleie av andel (leilighet) kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

6. **REGNSKAPET FOR 2024**
   AL Østerås Borettslag har pr 31.12.24 bankinnskudd på til sammen kr 8 779 315,-.
   I 2024 opprettet styret to sparekonti. En sparekonti med 4,1% rente, og en plasseringskonto med 5% rente pr anno.
   Regnskapet viser et underskudd på kr - 9 338 554,-, mot budsjettert underskudd på kr -13 612 576,-. Årsaken til et lavere underskudd i 2024 enn budsjettert, er bl.a. at styret besluttet å iverksette et tidligere vedtak fra GF om å selge vaktmesterleiligheten i Eiksveien 90c. Denne leiligheten ble solgt for kr 4 795 000,- i slutten av 2024.
   Borettslaget har to lån hos Boligbanken (P.T. har vi 5,9% rente på lånene), som per 31.12.2024 var på til sammen kr 46 173 203,-.
   Lånene er pålydende henholdsvis kr 18 666 668,- og kr 27 506 535,- (per 31.12.2024). Låneopptakene er finansiert/betjenes via fellesutgiftene i borettslaget. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd henholdsvis i 2039, og 2054.
   Styret har fra 2024 og til dags dato, kuttet kostnader på ca kr 1 000 000,-. Dette har vi fått til ved å reforhandle avtaler, eller bytte ut leverandører. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

7. **LØNN / FORVALTNING / REVISJON**
   Revisors honorar er inkludert i forvaltningshonoraret. Styret har mottatt godtgjørelse i form av styrehonorar på til sammen kr 280 000,- og som er fastsatt av general-forsamlingen. I tillegg er det utbetalt til sammen kr 50 000,- i ekstraordinær prosjektledelse som går ut over det som kan forventes av det vanlige styrearbeidet. Alternativet ville være å leie inn ekstern bistand som ville kostet atskillig mer.

8. **FORTSATT DRIFT**
   Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til borettslagets evne til å kunne fortsette driften.

9. **ARBEIDSMILJØ**
   Borettslaget har ingen ansatte, men har innleid vaktmestertjeneste mandag, onsdag og fredag.

10. **YTRE MILJØ**
    Etter styrets oppfatning driver borettslaget ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø. Borettslaget ønsker å legge til rette for at området ivaretar hensyn til pollinerende insekter, med et spesielt fokus på humler og bier. Det er lagt opp til at deler av parkområder og plen får vokse til eng, og kun slås etter blomstring.

11. **LIKESTILLING**
    Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling, og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

12. **STYREMØTER / SAKER**
    For inneværende styreperiode, så er det avholdt 11 styremøter i 2024, og 4 møter i 2025, i tillegg kommer det flere interne møter. Flere hundre små og store saker og henvendelser har vært behandlet av styret. Styret har i tillegg hatt flere befaringer med ABBL, leverandører, gartnere og beboere.
    Styret behandler alle spørsmål vedrørende økonomi og budsjett, vedlikehold av materiell, bygninger og eiendom, anbudsrunder m.m. En viktig del av styrets drift og forvaltning er nedfelt i samarbeidet med ABBL ved regnskapsfører, administrasjon, teknisk og juridisk avdeling.

13. **OVERDRAGELSER**
    Det ble i 2024 godkjent 26 overdragelser av leiligheter, med en gjennomsnittlig pris pr 31.12.24 på kr 5 385 577,-.
14. **BRUKSOVERLATELSER**
    Pr 31.12.24 var det registrert 5 bruksoverlatelse. Andelseier må søke styret om godkjennelse av utleie/bruksoverlatelse. Andelseier må ha bodd i leiligheten i 1 av de 2 siste år for å få tillatelse til fremleie. Ved skifte av leietager i utleieperioden skal det søkes på nytt. Brudd på bestemmelsene kan medføre at utleieforholdet kreves opphevet.
15. **CONTAINERTJENESTEN**
    Renova har de siste årene vært leid inn til å hente privat avfall plassert ved inngangspartiene. I 2024 brukte borettslaget over kr 53 000,- på containere. Dette er en tjeneste som koster borettslaget mye per gang, så styret ønsker å begrense denne tjenesten mest mulig.
16. **BOMILJØET**
    Styret anser bomiljøet og forholdene i borettslaget som gode. Vi har en bred sammensetning av aldersgrupper og familiesituasjoner. Parkene våre er flotte grønne lunger som skaper trivsel, hvor vi legger til rette for møtesteder, og et rikt blomster- og insektliv. Styret har også inngått et samarbeid med en gartner som skal følge opp parkene våre når det gjelder de større jobbene, og planer for best mulig forvaltning av anlegget.
    Det forekommer noen klager, men sett i forhold til antallet boenheter, er det overraskende lite. Klager gjelder som oftest ulovlig parkering, søppelcontainere som ikke blir tømt (som oftest pga feilparkerte biler, eller overfylte containere),

støy/musikk fra naboer, hunde-/katterelaterte saker, oppussing uten varsling, ulovlig lagring i kjellere. Styret ber i utgangspunktet beboerne ta opp problemene med naboene sine, før de kontakter oss. Da løser svært mange saker seg.

17. **INTERNKONTROLL/HMS**
    I henhold til Internkontroll-forskrifter om HMS (Helse -miljø og sikkerhet) er styret pålagt å gjennomføre en årlig HMS-kontroll. Kontrollen utføres i tavlerom, ved lagring av kjemikalier, maling og andre stoffer, bruk av verneutstyr. Generell sikkerhet på eiendommene. Østerås Borettslag har en avtale om å bruke ABBL HMS sin digitale HMS program.
18. **TRAPPEVASK/RENHOLD**
    I 2024 var trappevask og leie av gulvmatter satt ut til renholdsfirmaet Eir AS.

19. **TILRETTELEGGING FOR ELDRE**
    Styret innvilger tillatelse til ramper og trappeheiser der beboerne ønsker det. De beboerne som føler behov for hjelpemidler, kan kontakte fastlege eller hjemmetjenesten / NAV / Hjelpemiddelsentralen for å få veiledning til å søke om tekniske hjelpemidler. Når en godkjenning foreligger, sender NAV eller Hjelpemiddelsentralen søknaden til borettslaget for godkjennelse i de tilfellene hvor dette er nødvendig.
20. **VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024**
    Bygningsmassen er i god stand, tatt i betraktning at boligmassen er fra slutten av 60 årene. I samarbeid med ABBL teknisk avdeling er det utarbeidet en rullerende vedlikeholdsplan for å kunne opprettholde en god teknisk standard på eiendommene. Større vedlikehold og prosjekter utført i 2024:

- Byttet ut vinduer og balkongdører i Eiksveien, Fururabben og Ovenbakken. I tillegg er alle inngangsdører til leilighetene byttet. Prosjektet hadde en estimert total kostnadsramme på kr 30 millioner, men vi endte på drøye kr 27 millioner.
- 01.02.24 kuttet Østerås Borettslag ut avtalen om levering av TV-signaler fra Altibox, kun å levere bredbånd fra OpenNet. Borettslaget sparer ca kr 600 000,- i året ved å bytte leverandør.
- Styret har også fått utarbeidet, i samarbeid med gartneren til Asker & Bærum Vaktmesterkompani, en overordnet plan for vedlikehold/stell av uteområdene til Østerås Borettslag. Basert på denne planen, så har styret igangsatt et større arbeid med å rydde opp/stelle i uteområdene.
- Det er etablert nye gelendre utenfor Fururabben 10d og Ovenbakken 23. I tillegg har vi satt opp et gelender nederst på gangveien fra Eiksveien 92c, og ned til parkeringen foran seniorsenteret.
- Vi har også sørget for at gjerdet ved Ovenbakken 17c, mot parken, er blitt fjernet, så nå er det lettere å komme inn på grøntområdet i Ovenbakken.
- I tillegg har vi fjernet diverse lave gjerder som ikke hadde noen funksjon.

1. **PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2025**

   For 2025 budsjetteres det med kr 1 100 000,- til løpende vedlikehold av bygninger og fellesområder.
   En del av denne summen vil styret bruke til å kartlegge en rekke tiltak for å gjøre Østerås Borettslag til det beste stedet å bo i på Østerås.
   Styret ønsker å ha en enda bedre oversikt over tilstanden på bruket, både i henhold til vedlikeholdsplanen som ble oppdatert i 2024, men også punkter som ikke er nevnt i vedlikeholdsplanen. Basert denne informasjonen, så har vi en mye bedre kontroll på tilstanden til OEBL, og da vi kan utarbeide en mer utfyllende langsiktig vedlikeholds-/investeringsplan, og legge planer på hvordan disse tiltakene skal finansieres. Det vil, basert på vedlikeholdsplanen og utredningene vi foretar, bli utarbeidet en prioritert vedlikeholds-/investeringsplan.

Punkter som skal utredes i 2025 er for eksempel:

- Utarbeide en gjennomgående beredskapsplan for Østerås Borettslag
  - Denne planen tar for seg alt fra hva skal styret, eller den enkelte beboer, gjøre hvis det oppstår en krise. Det være alt fra at brann, til beredskap i tilfelle krig.

- Tilstanden på garasjene
    - Hvilken helsetilstand har garasjene, og hva må i så fall vi gjøre for å få de opp til par.
- Sykkelparkering generelt i Østerås Borettslag
    - En helhetlig plan for sykkelparkering, plasser, lagring m.m.
- Bytte ut lysene i bodene til LED med sensor
    - Dagens lyspærer som er plassert mellom bodene er lite effektive, og snart umulig å få tak i, så vi må se på alternativer for lys i bodene.
- Sette opp ledelys i oppganger og kjellerganger
    - Vi må sikre oss så man finner veien ut hvis strømmen går.
- Drenering rundt byggene
    - Hvor trengs det drenering, og hvor prekært er det

Følgende prosjekter planlegges gjennomført i 2025:

- Opprette 3 nye ladestasjoner. 1 på hvert parkeringsområde
    - Disse skal være reserveladere i første omgang, men vi ser på muligheten til at de kan åpnes for gjester til Østerås Borettslag
- Ruste opp Ovenbakken 13D (Yogahuset)
    - Her er det snakk om kosmetisk oppgradering som bytting av vindskier, og maling av huset
- Gjennomføre en brannteknisk analyse
    - Dette er en lovpålagt analyse av brannsikkerheten til alle blokkene. Rapporten kan resulterer i pålegg om tiltak styret må følge opp, og som kan få konsekvenser for hvilke prioriteringer styret tar med tanke på vedlikehold
- Kartlegge kvaliteten på balkongene i Eiksveien og Fururabben
- Bytte ladestasjonsoperatør
    - Ny operatør er valgt, og det er et norsk firma som heter Current. De tar over 26.03.25

1. **KOMMENDE 2-5 ÅRS PERIODE (NB! <u>Planlagt</u>, ikke vedtatt):**

2-5 år:

- Uføre tiltak som blir utredet i 2025, og som havner høyt på prioritetslisten

2-10 år:

- Oppgaver som ble utredet i 2025, og som ikke har like høy prioritet
- Ombygging/renovere garasjeanlegg
- ABBL v/Teknisk avdeling utarbeidet i 2024 en ny vedlikeholdsrapport for Østerås Borettslag. Rapporten gjelder for mange år fremover, og antyder viktighetsgrad, samt når utbedring bør igangsettes. Ta gjerne kontakt med styret med forslag til forbedring av Østerås Borettslag.

1. **DIVERSE**
   Østerås Borettslag har opprettet en hjemmeside hvor andelseierne finner oppdatert informasjon om hva som skjer i borettslaget. Der finner man alltid oppdaterte Vedtekter og husordensregler, samt at man vil få informasjon om fremtidige hendelser og beslutninger fra styret.
   Borettslagets separate boligmasse i Ovenbakken 13D er utleid til en privat aktør som driver med yogakurs. Ifølge kontrakten ivaretar laget det ytre vedlikehold av bygninger og eiendom inkl. gjerder.

Østerås 15. mars 2025

Styret i A/L Østerås Borettslag

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 280 000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

7. Saker fra beboere

8. Budsjettforslag for 2025

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bent-Øivind Blichfeldt
Styremedlem, Marius Helland
Styremedlem, Henning Ulf Hverven
Styremedlem, Trine Grønn
Styremedlem, Kerstin Woxen
Varamedlem, Anders Paus Nielsen
Varamedlem, Jonas Brithén

9.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

9.2 Valg av styremedlemmer

Det er to medlemmer som er på valg:

Marius Helland - Tar gjenvalg

Kerstin Woxen - Trer ut av styret.

Valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem er Jonas Brithén

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på valg:

Anders Nielsen - Tar gjenvalg

Jonas Brithén - Står på valg som fast styremedlem

Valgkomiteens innstilling til nytt varamedlem er Emilie Storm Stilland

9.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår følgende deltagere til valgkomiteen for kommende periode:

Aleksander Johnsen Felløy - Ovenbakken 21b

Henriette Heberg - Fururabben 6c

Katrine Nielsen - Eiksveien 94a

Forslag til vedtak: Forslaget til valgkomite godkjennes

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

Resultatregnskap AL Østerås Borettslag, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 056 476	12 083 658	13 061 444	13 515 613
Annen driftsinntekt	2	5 852 626	1 257 970	1 319 000	1 301 000
Sum inntekter		18 909 102	13 341 628	14 380 444	14 816 613
Kostnader					
Lønnskostnad	3	376 530	424 029	376 530	410 760
Kostnad lokaler	4	6 041 247	5 641 897	5 923 000	6 730 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	7 513	2 010	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	1 108 304	563 799	800 000	1 160 000
Periodisk vedlikehold	7	16 143 524	12 481 935	16 890 000	0
Annen driftskostnad	8	2 079 082	2 845 108	2 002 000	2 125 500
Sum kostnader		25 756 200	21 958 779	25 991 530	10 426 260
Resultat før finansielle poster		-6 847 097	-8 617 150	-11 611 086	4 390 353
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	70 574	89 412	2 000	50 000
Finanskostnad	10	2 562 030	993 363	2 003 490	2 678 000
Sum finansielle poster		-2 491 457	-903 951	-2 001 490	-2 628 000
Årsresultat		-9 338 554	-9 521 101	-13 612 576	1 762 353

Balanse AL Østerås Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		18 611 377	18 611 377
Sum varige driftsmidler		18 611 377	18 611 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 611 377	18 611 377
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		50 618	186 819
Andre fordringer	11	903 533	412 107
Sum fordringer		954 151	598 926
Bankinnskudd, kasse o.l	12	8 779 965	2 235 033
Sum omløpsmidler		9 734 116	2 833 959
Sum eiendeler		28 345 493	21 445 335

Balanse AL Østerås Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	13	27 800	27 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-23 077 973	-13 739 419
Sum egenkapital		-23 050 173	-13 711 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	46 173 203	25 957 773
Øvrig langsiktig gjeld	16	3 623 400	3 623 400
Sum langsiktig gjeld		49 796 603	29 581 173
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 345 155	5 342 973
Forskudd innbetalinger		64 404	145 816
Annen kortsiktig gjeld	17	189 503	86 992
Sum kortsiktig gjeld		1 599 062	5 575 781
Sum gjeld		51 395 665	35 156 954
Sum egenkapital og gjeld		28 345 493	21 445 335

AL Østerås Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Bent-Øivind Blichfeldt Styreleder	Trine Grønn Styremedlem	Marius Helland Styremedlem
Henning Ulf Hverven Styremedlem	Kerstin Wøxen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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 forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	9 239 076	9 292 884	9 966 227	9 596 285
Felleskostnader næring	84 320	74 400	89 280	89 328
Avdrag ordinære lån	1 626 192	1 281 462	1 002 447	1 390 500
Renter ordinære lån	2 106 888	1 434 912	2 003 490	2 439 500
Sum	**13 056 476**	**12 083 658**	**13 061 444**	**13 515 613**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	850	0	0	0
Diverse inntekter	8 843	10 878	0	10 000
Garasjeinntekter	372 050	364 850	396 000	420 000
Oppstillingsplass	438 989	450 525	500 000	400 000
Leilighet/hybel	76 311	101 748	102 000	0
Strøm el-bil	172 707	194 188	195 000	360 000
Vaskeriinntekter	3 693	19 922	15 000	0
Utleie bod	109 960	111 440	111 000	111 000
Diverse tilleggsytelser	0	4 419	0	0
Salg av annen eiendom	4 669 224	0	0	0
Sum	**5 852 626**	**1 257 970**	**1 319 000**	**1 301 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	10 400	0	0
Påløpte feriepenger	0	1 229	0	0
Styrehonorar	280 000	280 000	280 000	280 000
Andre honorarer	50 000	80 000	50 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	46 530	52 226	46 530	50 760
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	173	0	0
Sum	**376 530**	**424 029**	**376 530**	**410 760**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	48 010	89 286	6 000	6 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 416 693	3 044 403	3 452 000	4 000 000
Vaktmestertjenester	1 045 875	1 076 487	910 000	1 100 000
Lys, varme, energi	314 421	276 421	300 000	350 000
Renhold	659 495	579 051	560 000	589 000
Annen kostnad lokaler	0	0	0	5 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	487 377	526 172	600 000	600 000
Sommer- og vinterkostnader	69 376	50 077	95 000	80 000
Sum	**6 041 247**	**5 641 897**	**5 923 000**	**6 730 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	5 231	2 010	0	0
Driftsmateriale	1 388	0	0	0
Rekvisita	894	0	0	0
Sum	**7 513**	**2 010**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	919 974	508 753	0	900 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	28 962	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	148 329	24 085	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	800 000	0
Forsikringsskadesaker	40 000	2 000	0	60 000
Sum	**1 108 304**	**563 799**	**800 000**	**1 160 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	16 143 524	12 481 935	16 890 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	449 572	427 840	456 000	467 500
Honorar for teknisk rådgivning	0	196 061	0	0
Kontorrekvisita	1 371	6 965	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	19 000	0	20 000	0
Elektronisk kommunikasjon	22 237	2 778	8 000	21 000
Porto og andre forsendelseskostnader	20 060	18 120	22 000	22 000
Elektroniske fellesavtaler	573 004	1 093 209	500 000	550 000
Drivstoff	14 305	0	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	17 403	15 000	5 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	14 000	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	475	412	3 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	140 000	140 000	140 000	140 000
Forsikringspremie	807 977	918 656	808 000	895 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	12 818	15 000	7 000
Bank og kortgebyrer	16 602	9 590	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	480	1 257	5 000	5 000
Sum	**2 079 082**	**2 845 108**	**2 002 000**	**2 125 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	7 108	3 000	0	0

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	50 000
Renter plasseringskonto	63 465	0	0	0
Finansinntekt	0	86 412	0	0
Sum	**70 574**	**89 412**	**2 000**	**50 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	2 562 030	993 363	2 003 490	2 678 000
Sum	**2 562 030**	**993 363**	**2 003 490**	**2 678 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	387 373	0
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	895 021	0
Erstatningsmessige skader	-378 911	412 057
Sum	**903 533**	**412 107**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 450 758	2 235 033
Sparekonto Boligbanken	1 013 891	0
Boligbanken Plasseringskonto 31+	5 315 315	0
Sum	**8 779 965**	**2 235 033**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**27 800**	**27 800**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-13 739 419	-4 218 317
Fra årets resultat	-9 338 554	-9 521 101
Sum annen egenkapital	-23 077 973	-13 739 419
Sum egenkapital	-23 050 173	-13 711 619

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår 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 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	18 666 668	19 495 665
Pantelån	27 506 535	6 462 108
Sum	**46 173 203**	**25 957 773**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant.

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660161675**	**96660137138**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.90 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	01.02.2054	15.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	21 289 759
Lånesaldo 01.01:	6 462 108	19 495 787
Avdrag i perioden:	287 316	829 119
Opptak i perioden:	21 331 743	0
Lånesaldo 31.12:	**27 506 535**	**18 666 668**
Saldo 5 år frem i tid:	25 439 225	13 797 912

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137138	1	91 005	91 005
	78	79 908	6 232 824
	55	73 687	4 052 785
	14	70 602	988 428
	11	66 961	736 571
	1	62 493	62 493
	60	61 600	3 696 000
	7	51 384	359 688
	2	50 499	100 998
	7	48 602	340 214
	2	48 037	96 074
	19	46 933	891 727
	6	44 405	266 430
	17	44 202	751 434
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660161675	1	134 101	134 101
	78	117 749	9 184 422
	55	108 583	5 972 065
	14	104 037	1 456 518
	11	98 671	1 085 381
	1	92 088	92 088
	60	90 771	5 446 260
	7	75 717	530 019
	2	74 413	148 826
	7	71 618	501 326
	2	70 786	141 572
	19	69 159	1 314 021
	6	65 433	392 598
	17	65 135	1 107 295

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	3 623 400	3 623 400
Sum	**3 623 400**	**3 623 400**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering inntekter	-1	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	1
Påløpt arbeidsgiveravgift	133	133
Påløpt arbeidsgiveravgift	-133	40
Påløpte feriepenger	-944	285
Påløpte feriepenger	944	944
Påløpte renter	188 412	83 740
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 000	1 800
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	41	0
Sum	**189 503**	**86 992**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	-2 741 823	1 192 033
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-9 338 554	-9 521 101
Fradrag for avdrag langsiktig lån	17 615 430	5 587 246
Opptak lån	2 600 000	0
Årets endring disponible midler	10 876 876	-3 933 855
Disponible midler UB	8 135 054	-2 741 823

Resultat og balanse med noter for AL Østerås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Østerås Borettslag

Styreleder	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Trine Grønn (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Marius Helland (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Kerstin Woxen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	16.03.2025

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 generalforsamlingen i AL Østerås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Østerås Borettslags 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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: VHSE7-9NUJD-FNU5S-B8EK9-YVTH9-40T8L

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: VHSE7-9NUJD-FNU5S-B8EK9-YVTH9-40T8L

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
2025-03-21 15:00:11 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VHSE7-9NUJD-FNU5S-B8EK9-YVTH9-40T8L

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.

Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer i Østerås Borettslag i 2025

Bent-Øivind Blichfeldt, styreleder	- FR.10D	Valgt i 2024 for 2 år	- Ikke på valg
Trine Grønn, styremedlem	- OB.19B	Valgt i 2024 for 2 år	- Ikke på valg
Marius Helland, styremedlem	- EV. 90B	Innstilles som styremedlem 2 år	- Gjenvalg
Jonas Brithén, varamedlem	- FR. 8C	Innstilles som styremedlem 2 år	- På valg
Anders Nielsen, varamedlem	- EV. 94A	Innstilles som varamedlem 1 år	- Gjenvalg
Emilie Storm Stilland	- OB.	Innstilles som varamedlem 1 år	- Ny

_____ _____ _____

Marianne Mohn Aleksander Johnsen Felløy Mona Østerby

AL Østerås Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling 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 Ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Tid: torsdag 07.05.2026 kl. 18:00
Sted: Østerås Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 360 000,- til intern fordeling.

Denne summen består av kr 280 000,- i styrehonorar og kr 80 000,- for arbeid utover hva som normalt er forventet av styremedlemmer. Dette innebefatter deltakelse på befaringer i vanlig arbeidstid, igangsetting av prosjekter, prosjektledelse av mindre prosjekter og oppfølging av skader.

Som det framgår av langtidsplanen som nå legges fram, er det store vedlikeholdsutfordringer og -oppgaver framover. Derfor foreslår styret at honoraret som hittil har vært et tillegg til styrehonoraret, fra 2026 inkluderes i det ordinære styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Styret får kr 360 000,- til intern fordeling for styreperioden 2025/2026.

Fremtidig styrehonorar økes til kr 360 000,- fra og med styreperioden 20267/2027.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6.2 Endring av vedtektenes § 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

I Lov om burettslag §8-10 (2) slås det fast at "Avtale om forretningsførsel kan gjerast av styret. Avtalen kan seiast opp av laget med seks månaders varsel om ikkje kortare varsel er avtala. (...)

I Lov om burettslag §8-11 slås det fast at "Avtale om forretningsførsel med

bustadbyggjelag som burettslaget er knytt til, kan opp til ti år etter at burettslaget er stifta, vere uoppseieleg eller ha lengre oppseiingsfrist enn seks månader."

Vedtektene for Østerås borettslag (ØBL) ble vedtatt på konstituerende generalforsamling 8.10. 1965, da borettslaget var under bygging. Det var da naturlig at man i §1 slo fast at "Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører."

Det ble den gang ikke satt inn noen bindingstid eller tidsbegrensning knyttet til oppdraget som forretningsfører for ØBL. Gjennom 60 år har forretningsførerkontrakten og tilhørende Forvaltningspakke derfor bare blitt videreført og fornyet av partene år om annet. Kostnaden for forretningsførsel og en del andre tjenester ABBL utfører for borettslaget, beregnes av ABBL årlig og dekkes over fellesutgiftene.

Aktuelt:

I gjeldende forretningsførerkontrakt mellom ØBL og ABBL står det i pkt 14 at "Kontrakten kan sies opp med 6 – seks - måneders varsel."

Styret har ingen planer om å si opp forretningsførerkontrakten med ABBL per dato, men ønsker å endre litt på ordlyden i vedtektenes §1 fra 1965 som binder Østerås borettslag til å bruke ABBL som forretningsfører. Det vil gjøre det mulig for kommende styrer å vurdere pris og kvalitet på forretningsførselen ABBL leverer, opp mot flere aktuelle aktører.

Styret vil understreke at et eventuelt skifte av forretningsfører i framtiden ikke endrer noe på den enkelte andelseiers ansiennitet og rettigheter som følger av det personlige medlemskapet i ABBL: Det er kun det profesjonelle forretningsføreroppdraget det her er snakk om å gjøre det mulig å konkurranseutsette.

Endringsforslag:

Nåværende ordlyd i §1:

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune. Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer godkjennes, og § 1 i vedtektene skal nå lyde som følger:
§ 1. Navn, lagsform og formål
A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.
Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

6.3 Endring av §5 i vedtektene - Regler for korttidsutleie av typen Airbnb i Østerås borettslag

Bakgrunn

Utgangspunktet for Lov om burettslag (Burettslagslova) og andre regler er at en borettslagsbolig skal brukes av eier og ikke leies ut. Likevel tillater lov- og regelverket utleie i inntil 3 år etter søknad til styret, og styret skal
også godkjenne leietaker. Korttidsutleie via Airbnb og tilsvarende aktører, er en virksomhet borettslagenes styrer normalt ikke tillater. Dette av hensyn til bomiljøet: Folk som bor tett skal ha trygge og gode bomiljø. For mye folk inn og ut av leilighetene pga hyppig korttidsutleie, kan føre til dårligere bomiljø.

På grunn av uklare regler for korttidsutleie i borettslag og sameier, vedtok Stortinget følgende Airbnb-relevante regler for borettslag, gjeldende fra 1.1. 2020:

- Fra 1. januar 2020 er det, på visse betingelser, lov å leie ut inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten samtykke fra styret.
- Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:
- Du må selv bo i boligen, dvs. ha den som din nåværende bopel
- Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene totalt på et år.
- Det er ikke lov å utvide denne grensen ut over 30 dager totalt på et år

Andelseier kan altså, ut fra dette stortingsvedtaket, leie ut inntil 30 dager totalt per år uten å søke styret om dette. Men styret har undersøkt muligheten til og lovligheten av likevel å innføre opplysningsplikt når korttidsutleie er aktuelt. Se f.eks. artikkel hos Huseierne.no som konkluderer med at "Sameier og borettslag kan på årsmøtet eller generalforsamling vedta at de som skal drive med korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie."

Vi mener dette er spesielt viktig for borettslag fordi korttidsutleie i borettslag, juridisk sett, er noe litt annet enn helt "fri bruk" av egen bolig: Du eier kun en andel, ikke leiligheten som sådan: Den tilhører borettslaget. Derfor har et borettslagsstyre vesentlig mer ansvar for vedlikehold og skader på bygninger og infrastruktur, sikkerhet og brannvern (HMS), ro og orden mm, enn styrer normalt har i selveier-sameier.

Sak til generalforsamlingen:

På denne bakgrunn mener styret at ØBL bør få inn i vedtektene et nytt punkt i § 5 som angir rammer og betingelser for korttidsutleie i henhold til gjeldende regler fra 2020, tydeliggjør andelseiers ansvar også i utleieperioder, og beskriver utleiers opplysningsplikt overfor styret om bruk av leiligheten til korttidsutleie.

Opplysningsplikten overfor styret vil da kun gå på slikt som er saklig nødvendig for drift og sikkerhet i borettslaget i de periodene leiligheten lånes eller leies ut. Det er kun styret som vil ha tilgang til opplysninger om hvem man leier ut til, og styret har taushetsplikt.

- Navn og kontaktinformasjon på utleier
- Tidsperiode for utlåns-/utleieperiode (fra. -til.)
- Navn på kontaktperson for gjester/leietakere
- Kontaktpersonens mobilnummer og epost. Gir mulighet for rask varsling ved brann eller annet
- Bekreftelse fra utleier at aktuell utleie skjer innenfor 30-dagersgrensen per år for kortidsutleie uten krav om søknad til styret.

Forslag til vedtak: § 5 Utleie/overlating av bruken i vedtektene for Østerås borettslag får to underpunkter:
§5-1 Utleie/bruksoverlatelse. Her beholdes gjeldende tekst om utleie og bruksoverlatelse i henhold til Lov om burettslag, uten endringer
Det vedtas et nytt punkt § 5-2 Regler for korttidsutleie. Teksten i §5-2 lyder da som følger:
§5-2 Regler for korttidsutleie inntil 30 dager per år
På visse betingelser har andelseier lov å leie ut egen bolig i inntil 30 døgn totalt i løpet av et år, uten først å sende søknad til styret.

Betingelser som må være oppfylt for å kunne bruke denne muligheten:
Andelseier må selv bo i boligen, dvs. ha den som sin nåværende bopel
Det er ikke lov å utvide grensen på totalt 30 dager korttidsutleie på et år
Også korttids gratis utlån av egen leilighet inngår i definisjonen av korttidsluteie i denne paragrafen, og skal derfor regnes med i de totalt 30 dagene per år som leiligheten kan leies ut uten å søke styret om utleie.

Andelseier har en viss opplysningsplikt overfor styret ved korttidsutleie innenfor grensen på 30 dager per år. Opplysningsplikten pålegger utleier å sende inn et elektronisk skjema til styret med informasjon om fra når, hvor lenge og hvem som skal bruke/leie leiligheten innenfor rammen av 30 dager totalt per år.

Andelseiers ansvar og plikter overfor borettslaget i henhold til vedtekter og husordensregler kan ikke overføres til andre, så andelseier vil stå ansvarlig overfor borettslaget for hvordan leiligheten blir brukt ved utleie.

6.4 Endringer i vedtektenes §6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Bakgrunn
Styret erfarer at gjeldende tekst i §6 i vedtektene gjør det mulig å misforstå hvor grensen går mellom andelseiers ansvar og borettslagets ansvar når det gjelder et par viktige punkter under temaet vedlikeholdsplikt. Det gjelder primært fordeling av ansvar og plikter når det gjelder sikringsskap og sikringer, hovedsluket på bad og vedlikehold av balkong.

Gjeldende tekst i §6 lyder:

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende vegg-konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.
  Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget i forbindelse med rehabilitering av egen leilighet, skal styret godkjenne dette etter en søknad med dokumentasjon på at arbeidet med skifte av sluk på badet og/eller tiltak i leilighetens sikringsskap, blir utført av autorisert fagpersonell (rørlegger og/eller sertifisert el-installatør).
- Når det gjelder sikringsskapet, kan størrelse på hovedsikringen (overbelastningsvernet) ikke endres: den må ikke være større enn dagens 2x32A. Samsvarserklæring må foreligge ved arbeider på el-anlegget.
- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges. Dokumentasjon på utført arbeid sendes styret, som lagrer dokumentasjonen på leilighetens andelsnummer.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

Andelseieren har ikke rett til å foreta vedlikehold, utskifting, oppgradering eller reparasjon som etter lov eller vedtekter er borettslagets ansvar. Styret kan kreve at andelseier reverserer slike tiltak for egen regning. Dersom slike tiltak medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget, kan det medføre erstatningsansvar, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15. Dette er likevel ikke til hinder for at den enkelte sameier kan utføre tiltak på vegne av borettslaget etter styrets godkjenning og instruks.

Forslag til ny versjon av § 6 i vedtektene for Østerås borettslag:

§6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

- Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.
- Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduskarmer.

- Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

- Innsiden av balkong skal også vedlikeholdes av andelseier. Det omfatter renhold av alle flater på balkongen, og jevnlig opprensking av vannrenner og nedløp til takrenne for å forhindre stående vann. Andelseier kan også utføre malearbeid på innsiden av balkongene, forutsatt at type og farge på maling er avtalt med styret. Andelseier skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget.
- Det som ikke er omfattet av andelseiers vedlikeholdsplikt, er utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller pålegg fra styret om reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
    - Et viktig unntak her er andelseiers ansvar for inngrep i tak og vegger knyttet til ombygging og rehabilitering, se §8.

- Borettslaget har ansvaret for hovedsluk på bad, samt vedlikehold og utskiftning av selve sikringsskapet. Men inne i sikringsskapet gjelder følgende:
    - Hovedsikringen (overbelastningsvernet) er 2x32A. Denne er borettslagets ansvar, og andelseier kan ikke gjøre endringer på denne.
    - Alle øvrige sikringer og arbeid utført knyttet til disse, er andelseiers ansvar.

- Dersom andelseier skal skifte sluk eller gjøre endringer i sikringsskap i forbindelse med rehabilitering av leiligheten, skal slikt arbeid kun utføres av autorisert fagpersonell. Samsvarserklæring fra elektriker og sluttattest fra rørlegger må kunne legges fram. Inngår disse inngrepene i en større ombygging av leiligheten, må plan for dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, jf. §8. Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges.

- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

Andelseieren har ikke rett til å foreta vedlikehold, utskifting, oppgradering eller reparasjon som etter lov eller vedtekter er borettslagets ansvar. Styret kan kreve at andelseier reverserer slike tiltak for egen regning. Dersom slike tiltak medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget, kan det medføre erstatningsansvar, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15. Dette er likevel ikke til hinder for at den enkelte sameier kan utføre tiltak på vegne av borettslaget etter styrets godkjenning og instruks.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer i vedtektenes § 6, om ansvars- og oppgavefordeling knyttet til vedlikehold, godkjennes.

6.5 Endring av Husordensreglene: Nytt punkt 6. Vedlikehold av forhager og plattinger

Bakgrunn

Med stadig oftere utskifting av eiere av andelsleiligheter på bakkeplan, opplever styret at det gror til foran mange av leilighetene, og mener at det trengs en klargjøring av hvem som har ansvaret for vedlikehold av vegetasjon og plattinger foran alle

leiligheter på bakkeplan.

Styret ser det som mest hensiktsmessig at dette kommer inn som et nytt og eget punkt i Husordensreglene, ettersom nye og gamle andelseiere er forpliktet til å sette seg inn i og følge gjeldende husordensregler og vedtekter.

Forslag til nytt punkt 6 i Husordensreglene:

6. Vedlikehold av forhager og plattinger.

Andelseiere på bakkeplan med forhage, med eller uten platting, er selv ansvarlig for at dette private uteområdet vedlikeholdes. Det innebærer å sørge for årlig stell av bed og beskjæring av hekk og busker foran egen leilighet.

Vertikalt skille mellom leiligheter på bakkeplan bør være et espalier eller en lettvegg i nøytralt og impregnert materiale. Eksisterende hekk eller annen vegetasjon som står vertikalt på yttervegg må ikke vokse helt inn mot fasadeplatene, eller være til hinder for bruk av brannstigen. Styret kan pålegge andelseier å fjerne vegetasjon som bryter disse reglene.

Platting kan fornyes ved behov, for andelseiers regning, men kan ikke gjøres større enn opprinnelig platting.

Beplantning eller hekk horisontalt i forkant av platting er tillatt, med maks høyde 180 cm. Dersom man ønsker a° sette opp en le-vegg, et espalier eller et rekkverk pa° selve plattingen i stedet for hekk eller busker foran forhagen/plattingen gjelder følgende, av hensyn til helhetsinntrykket av vårt felles uteområde:

> Det er tillatt med slike konstruksjoner i impregnert tremateriale, dvs ikke i stål eller plast. Valgt løsning må monteres på eller tett inntil forhagens/plattingens ytterkant. En le-vegg eller et espalier, med max høyde 180 cm, kan settes opp i halve forhagens/plattingens lengde. Et lavt rekkverk med max høyde ca 100 cm, kan settes opp i hele forhagens/plattingens lengde.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til nytt punkt 6 i Husordensreglene vedtas.

6.6 Montering av brannvarslere i alle leilighetene, som komplettering av et felles brannvarslingssystem

Bakgrunn

Styret i et borettslag er, juridisk sett, eier av hele bygningsmassen i borettslaget, og har et overordnet ansvar for brannsikkerheten i borettslaget, både i fellesområdene og i leilighetene. Derfor besluttet styret i Østerås borettslag i januar 2022 å installere et felles brannvarslingssystem fra Sfty AS i alle fellesområdene. Det var den gang også planlagt at systemet skulle kompletteres med installering av en tilkoplet brann- og røykvarsler i hver leilighet. Dette tiltaket ble avvist av generalforsamlingen våren 2022. Motargumentene handlet primært om uro for forstyrrelser i privatlivet fra falske alarmer, og om økte fellesutgifter for å dekke inn tiltaket.

Fra styrets arbeid med brannsikkerheten i borettslaget i perioden 2022-2025

For å oppfylle lovens krav til brannforebyggende arbeid, tester styret fellesanlegget i samarbeid med Sfty hver høst i form av en brann- og evakueringsøvelse. I tillegg sender styret årlig ut en informasjons- og sjekkliste til alle andelseiere

som dekker de tiltakene den enkelte selv har et ansvar for å ivareta, som fungerende brannvarslere og slukkeutstyr.

Etter fire år med denne tilnærmingen til det brannforebyggende arbeidet i ØBL, er det to særlig viktige erfaringer styret vil legge vekt på i denne saken:

1. Brannøvelsene viser at brannalarmen som utløses i fellesarealene når det registreres røykutvikling noe sted i fellesarealene, ikke høres godt nok inn i leilighetene, og særlig ikke om beboere har musikk, radio eller TV høyt på, hører dårlig eller sover.

Risikovurdering: Våre blokker er fra sent 60-tall, og har kun ett trapperom som felles rømningsvei for flere leiligheter. Når alarmen i fellesområdene ikke høres tydelig inn i alle leilighetene, vil det være stor risiko for at det ikke går an å evakuere seg selv via trappeoppgangen. Og ikke alle kan eller vil prøve seg på det eneste alternativet, som er den utfoldbare stigen montert på verandasiden.
Om en tilkoplet brannvarsler i leiligheten varsler umiddelbart, vil rask evakuering ut av blokken være mulig, selv om det oppstår brann i et fellesområde.

1. Vi har ikke god nok kontroll med status på utstyret for brannvarsling og mulighet for brannslukking i hver leilighet:

- De årlige sjekklistene til andelseierne viser at mange eldre beboere ikke forholder seg aktivt til behov for batteribytte i brannvarslere, og flere sier de er avhengige av familiemedlemmer for dette. Mange vet heller ikke verken årgang eller hvordan sjekke tilstand på det lovpålagte pulverapparat hver leilighet skal ha, eller funksjonaliteten på brannslangen under benken, om den finns.

- I 2025 har vi hatt to branntilløp i leiligheter med eldre alenebeboere som ikke selv klarte å stoppe branntilløpet. I begge tilfeller gikk det bra på grunn av at naboer hørte brannalarmen ule, og i det ene tilfellet fikk ringt brannnvesenet, mens en nabo kom seg inn og fikk stoppet branntilløpet i det andre tilfellet.
  Alarmen i fellesområdet i den aktuelle oppgangen ble naturlig nok ikke utløst før døren til leiligheten ble åpnet, men også da var det ikke nok røykutvikling til at det utløste en reell alarm hos alarmsentralen.

Risikovurdering: Vi er mange mennesker her i ØBL´s 280 leiligheter, og vår trygghet for brann handler ikke bare om hva vi selv tar ansvar for i egen leilighet: Vi er også avhengig av at naboene våre har fungerende brannvarslere og selv klarer å bruke brannslukkingsutstyr for å stoppe branntilløp. Fjorårets episoder gjør det klart at om det oppstår brann i en av våre leiligheter, risikerer vi at verken naboer eller varslingen i fellesområdet oppfatter hva som skjer tidlig nok til at evakueringstiden blir så kort som ønskelig, og at man får varslet brannvesenet.

Oppfølging av brannteknisk tilstandsanalyse utført i 2025

Styret har fått avklart at for bygg oppført før 1985, er styret pålagt å følge opp Forskrift om brannforebygging (FOB:2016) som beskriver hvilke krav som stilles til brannsikkerhet i bygningene styret har ansvaret for. Derfor fikk styret i 2025 gjennomført en *brannteknisk tilstandsanalyse* av alle 13 blokker, levert av Norsk Brannvern. Rapportens mange små og større avviksfunn og anbefalte tiltak er gjennomgått og kommentert av både ABBLs tekniske avdeling, og av et uavhengig fagmiljø, PiD Solutions AS.

Styret er godt i gang med å få lukket påviste avvik for å brannsikre byggene våre bedre. Og særlig relevant for denne saken, er at begge de branntekniske fagmiljøene er tydelige i sine anbefalinger når det gjelder brannvarslingssystem:

- Norsk Brannvern: "Det anbefales å utvide eksisterende anlegg til også å gjelde

alle leilighetene"

- PiD Solutions AS: "Å montere et brannvarslingsanlegg som dekker både leilighetene og alle fellesarealer er sannsynligvis det aller beste tiltaket man kan gjøre i borettslaget."

Styrets vurdering og konklusjon:

Styret er ikke i tvil om at det beste brannforebyggende tiltaket Østerås borettslag kan iverksette, er å få på plass et brannvarslingsanlegg som dekker både leilighetene og alle fellesarealene i et helhetlig varslingssystem knyttet opp mot en alarmsentral. På den måten vil alle vite at det til enhver tid er fungerende brannvarslere i alle leiligheter rundt ens egen, og at en alarm som går i fellesområdene, umiddelbart også varsles til alle leiligheter og beboere i samme brannsoneområde. Begge deler er avgjørende for å korte ned evakueringstiden for alle mest mulig.

Nåværende avtale med Sfty AS går ut i januar 2028, så det er verken praktisk eller økonomisk smart å velge en annen løsning nå enn en komplettering av Sfty-anlegget, slik planen opprinnelig var i 2021-22. Går man inn i en utvidet avtale med Sfty fra sommer 2026, vil den gå over 5 eller 7 år.

Hovedinvesteringen vedr. brannvarslingsanlegget er gjort i 2022, så kostnaden for installering av varsler i leilighet dekkes over fellesutgiftene uten at disse økes av den grunn, da styret har bedret de økonomiske rammene for ØBL de siste årene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om et komplett brannvarslingsanlegg for fellesområdene og alle leilighetene. Leilighetene skal ha minimum 1 brann- og røykvarsler (multivarsler) per leilighet. Anlegget skal være tilkoplet sertifisert alarmsentral.

7. Saker fra beboere

Det er ikke kommet inn saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2026

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

9. Valg

9.1 Valgkomiteens innstilling

Innledning fra styret, knyttet til bakgrunn for oppdraget gitt valgkomiteen:

Lov om burettslag, §8-1, fastsetter at styret i et borettslag "..skal ha minst tre medlemmer" som blir valgt av generalforsamlingen. I §13 i gjeldende vedtekter for Østerås borettslag (ØBL) står det at styret "skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer." Dette betyr at Østerås borettslag har bestemt at et styre her skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Til nå har styret i ØBL bestått av styreleder, tre styremedlemmer som også er andelseiere og to varamedlemmer, mens det femte medlemmet, med vara, hvert år har blitt oppnevnt automatisk av ABBL. ABBL-representanten stiller på styremøter og har tale- og stemmerett, men kan ikke pålegges oppgaver av styret ut over det å være en mulig ressurs for styret i saker som diskuteres, ut fra sin bakgrunn og erfaring, samt være et bindeledd til ABBL.

På bakgrunn av en spørreundersøkelse ABBL foretok hos sine medlemslag våren 2025, fikk ØBL i september 2025 et brev fra ABBL der de sier at de ønsker "..å endre

på dagens ordning med obligatorisk utnevnelse av ABBL-styrerepresentant, til å la styret i ditt borettslag nå selv bestemme om dere ønsker et ABBL-oppnevnt styremedlem." Svarfristen i saken var kort. Styret i ØBL meldte tilbake at vi ønsker å teste ut en annen ordning i kommende valgperiode.

Bakgrunnen for at styret ønsker å teste ut en annen styresammensetning, er behovet for flere arbeidende styremedlemmer: Det er mange små og store oppgavene som følger av styrets ansvar for økonomistyring, informasjon, drift- og vedlikehold, brannsikkerhet og mye annet knyttet til helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS). Med nok folk og god arbeidsfordeling i styret kan man både få unna løpende rutinesaker på en effektiv måte, og ha kapasitet til å gjøre det interessant å samarbeide om større utrednings- og vedlikeholdssaker, og om utredning av nye tiltak som vil utvikle bomiljøet til beste for små og store, unge og gamle i vårt store borettslag.

Styret har derfor bedt valgkomiteen finne fram til forslag til et nytt styremedlem blant beboere i Østerås borettslag, i tillegg til de posisjonene som er på valg i år. Da får styret prøvd ut en modell der ABBL-representantens plass i styret erstattes av en som bor i borettslaget og er villig til å påta seg ansvar og oppgaver i styret. Styret vil da fortsatt bestå av styreleder + fire styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Dette endrer ikke den retten ABBL har til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Men for valgperioden perioden 2026-2028 forstår styret ABBL oppspill våren 2025 slik at det ikke er aktuelt for ABBL å benytte denne retten. Skulle ABBL velge å gjeninnføre automatisk oppnevning av ett styremedlem med vara til ØBL´s styre, vil det bli gjort i sammenheng med forberedelse til sak om valg til styret på en generalforsamling, slik at styrets sammensetning kan endres tilbake til dagens modell, med et fjerde styremedlem oppnevnt av ABBL, i tillegg til styreleder og tre styremedlemmer bosatt i borettslaget.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Innledning
Valgkomiteen har på oppdrag fra styret arbeidet med å identifisere og vurdere kandidater til styreverv som er på valg ved generalforsamlingen 7. mai 2026.
I arbeidet har komiteen lagt vekt på å sikre en hensiktsmessig sammensetning av styret, herunder representasjon fra borettslagets områder Ovenbakken (OV), Fururabben (FR) og Eiksveien (EV). Det er også tatt hensyn til alders- og kjønnsbalanse. Det avgjørende har imidlertid vært å sikre en samlet styrekompetanse som dekker borettslagets behov, samt kandidater med motivasjon og kapasitet for styrearbeid.
I henhold til § 13 i vedtektene velges styremedlemmer for en periode på to år. Bestemmelsen åpner også for at leietakere kan være valgbare til styreverv, jf. borettslagslova kapittel 8.
Valgkomiteen har i 2026 bestått av Ruth Norseng (OV), Henriette Heberg (FR) og Gry Lundiin (EV).

Prosess
Valgkomiteen har gjennomført samtaler med aktuelle kandidater og vurdert disse opp mot borettslagets nåværende og fremtidige behov for styrekompetanse.
For kommende periode vurderer komiteen at borettslaget særlig har behov for kompetanse innen følgende områder:
• økonomi
• jus
• teknologi og kommunikasjon (herunder digital informasjonsdeling og nettsider)
Kandidatene er vurdert etter kriteriene motivasjon, kompetanse, samarbeidsevne, kapasitet og samlet egnethet.
Det har vært stor interesse for styrevervene. I tråd med etablert praksis omtales i denne innstillingen kun de kandidatene som foreslås innstilt.

Innstilling

Styreleder – på valg
Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Bent Øivind Blichfeldt som styreleder for en periode på to år.
Komiteen vurderer at kontinuitet i styreledelsen er viktig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av pågående oppgaver og utviklingsprosesser i borettslaget.
Styremedlem 1 – på valg
Valgkomiteen anbefaler gjenvalg av Trine Grønn (OV) som styremedlem for en periode på to år.
Trine Grønn har ansvar for pågående arbeidsområder som komiteen vurderer det som hensiktsmessig at hun får anledning til å videreføre og fullføre. Hennes erfaring og stabilitet anses som en styrke for det videre styrearbeidet.
Styremedlem 2 og 3 – ikke på valg
Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026 og innehar verv frem til 2027:
• Kjetil Anzjøn (EV)
• Marius Helland (EV)
Styremedlem 4 – nyvalg
Dette styrevervet har frem til nå vært ivaretatt av ABBLs representant. Styret har vurdert det som formålstjenlig at vervet i kommende periode innehas av et medlem i Østerås borettslag.
Valgkomiteen anbefaler Christoffer Hoddevik (OV) valgt som styremedlem for en periode på to år.
Hoddevik vurderes å ha god teknologisk innsikt, relevant erfaring med leverandøroppfølging samt et positivt engasjement for styrearbeid. Hans kompetanse dekker flere av de områdene komiteen har identifisert som særlig viktige i kommende periode.
Varamedlemmer – 2 verv på valg
Varamedlemsverv har en funksjonstid på ett år. Nåværende varamedlemmer Anders Nielsen (EV) og Emilie Storm Stiland har gitt uttrykk for at de ikke ønsker gjenvalg eller opprykk til styremedlem.
Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til varamedlemsverv, i prioritert rekkefølge:
Andreas Nogva (FR) – vurderes som godt kvalifisert med relevant bakgrunn og tydelig motivasjon.
Marianne Seierstad Andresen (EV) – vurderes som egnet kandidat med positivt engasjement for styrearbeid.
Begge kandidatene vurderes også å ha kompetanse som kan være aktuell for fremtidige styreverv.

Anbefaling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen vedtar innstillingen i sin helhet.

Østerås, 9.mars 2026
Valgkomiteen i Østerås borettslag

Ruth Norseng (OV)
Henriette Heberg (FR)
Gry Lundiin (EV)

9.2 Valg av styreleder

Valgkomiteen anbefaler **gjenvalg av Bent-Øivind Blichfeldt som styreleder for en periode på to år**.
Komiteen vurderer at kontinuitet i styreledelsen er viktig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av pågående oppgaver og utviklingsprosesser i borettslaget.

Forslag til vedtak: Bent-Øivind Blichfeldt gjenvelges for 2 år.

9.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Kjetil Anzjøn er ikke på valg

Styremedlem Marius Helland er ikke på valg

Styremedlem Trine Grønn er på valg

Styremedlem 1 - Gjenvalg

Valgkomiteen innstiller Trine Grønn til gjenvalg

Styremedlem 4 - nyvalg

Dette styrevervet har frem til nå vært ivaretatt av ABBLs representant. Styret har vurdert det som formålstjenlig at vervet i kommende periode innehas av et medlem i Østerås borettslag.

Valgkomiteen innstiller Christoffer Hoddevik (OV) som styremedlem for en periode på to år.

Forslag til vedtak: Trine Grønn gjenvelges for 2 år

Christoffer Hoddevik velges som styremedlem for en periode på 2 år.

9.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemsverv har en funksjonstid på ett år. Nåværende varamedlemmer Anders Nielsen (EV) og Emilie Storm Stiland har gitt uttrykk for at de ikke ønsker gjenvalg eller opprykk til styremedlem.

Valgkomiteen anbefaler følgende kandidater til varamedlemsvervet i Østerås Borettslag:

Andreas Nogva (FURURABBEN 6B)

Marianne Seierstad Andresen (EIKSVIEN 94B)

Forslag til vedtak: Andreas Nogva velges for en periode på 1 år

Marianne Seierstad Andresen velges for en periode på 1 år

9.5 Valg av valgkomité 2026-2027

Styret innstiller følgende andelshavere til valgkomiteen for neste periode:

- Ruth Norseng - Ovenbakken 13B
- Anders Nielsen - Eiksveien 94A
- Øystein Berg - Fururabben 10B

Forslag til vedtak: Forslaget til valgkomite godkjennes

9.6 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at vårt boligselskap kan velge 6 delegerte.

Styret innstiller følgende som delegater til ABBL sin generalforsamling:

Bent-Øivind Blichfeldt
Trine Grønn
Marius Helland
Kjetil Anzjøn
Christoffer Hoddevik
Cathrine Berner

Forslag til vedtak: Bent-Øivind Blichfeldt
Trine Grønn
Marius Helland
Kjetil Anzjøn
Christoffer Hoddevik
Cathrine Berner

Generalforsamlingen gir styret i Østerås Borettslag tillatelse til å utnevne en vara hvis en av delegatene ikke kan delta på abbl sin generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

AL Østerås Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Bent-Øivind Blichfeldt, Fururabben 10 D
Styremedlem, Henning Ulf Hverven, Maries vei 34
Styremedlem, Trine Grønn, Ovenbakken 19 B
Styremedlem, Jonas Brithèn, Fururabben 8C frem til oktober 2025
Styremedlem, Kjetil Anzjøn, Eiksveien 94 B fra oktober 2025
Styremedlem, Marius Helland, Eiksveien 94 A
Varamedlem, Anders Paus Nielsen, Eiksveien 94 A
Varamedlem, Emilie Storm Stiland, Ovenbakken 19 A

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 280 andeler. Selskapets navn er AL Østerås Borettslag med org.nr.: 953914638 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441863

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

AL Østerås Borettslag bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

AL Østerås Borettslag har pr 31.12.24 bankinnskudd på til sammen kr 8779315,-.
I 2024 opprettet styret to sparekonti. En sparekonti med bedre rente enn brukskontoen, og en sparekonto med høy rente.
Regnskapet viser et overskudd på kr 1880 692,-, mot budsjettert overskudd på kr 1762 353,-Årsaken til forbedret overskudd er styrets fokus på kostnader, og at renten ble senket i 2025.
Borettslaget har to lån hos Boligbanken, som per 31.12.2025 var på til sammen kr 44922 533,-. Lånene er pålydende henholdsvis kr 17783 989,- og kr 27138 544,- (per 31.12.2024). Låneopptakene er finansiert/betjenes via fellesutgiftene i borettslaget.
Nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd henholdsvis i 2039, og 2054.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Som alle er smertelig klar over, blir alt dyrere i disse dager. Dette er noe Østerås Borettslag dessverre heller ikke er forskånet for. Kommunale utgifter går opp 10% i 2026 (den økte med 30% i 2024), det samme gjør forsikringen. Alle andre leverandører har økt prisene med 3-4%.
Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene for fellesskapet så lave som mulig, ved å reforhandle avtaler, byttet leverandører der det trengs, og generelt ha et sterkt fokus på kostnader. Men for å møte kostnadsøkningen både i faste avgifter og de tjenestene som må koples inn på diverse vedlikeholdsprosjekter, er et ansvarlig styre nødt til å øke felleskostnadene på en måte som dekker det det koster å drifte Østerås borettslag på en bærekraftig måte.

I motsetning til sameier, har styret i et borettslag et særlig stort ansvar å skjøtte fordi styret står juridisk ansvarlig for vedlikehold og utvikling av 13 blokker med 280 leiligheter. Andelseierne har i våre vedtekter et klart definert vedlikeholdsansvar for sin andel/sin leilighet, mens vedlikeholdsoppgavene knyttet til den store bygningsmassen og av uteområdene rundt, er styrets ansvar. Dette forutsetter at styret har fokus på god økonomistyring og sikring av økonomisk handlingsrom, for vedlikeholdsoppgavene blir vi aldri ferdig med, de kommer mer eller mindre planlagt på ethvert styre, og koster mye. Viser da til at et lenge planlagt prosjekt for utskifting av vinduer og dører endelig ble realisert, noe som forutsatte et større låneopptak og oppjustering av felleskostnadene.

Etter fullføringen av vindus- og dørprosjektet bestemte styret seg for å bruke 2025 til å identifisere flest mulige fremtidige vedlikeholdsutgifter ved å kartlegge best mulig hva som er vedlikeholdstilstanden på de 13 60-tallsblokkene borettslaget består av.
Det viktigste tiltaket her ble å følge opp et lovpålagt krav om å få gjennomført en brannteknisk analyse av alle 13 blokker, topp til bunn. Den rapporten som kom ut av det, med påvisning av diverse avvik og krav til utbedringer særlig knyttet til kjellerarealer, tilfluktsrom og brannforebyggende tiltak i fellesrom og leiligheter, er et dokument dette og

kommende styrer må følge opp med omfattende og dyre prosesser og tiltak over flere år framover, noe som nå er lagt inn i langstidplanen.

I tillegg stilles det krav til rutinemessige kontroller av forskjellig slag med jevne mellomrom, og styret må leie inn eksterne fagmiljø for å få slike kontroller godkjent. Noen er årlige, mens f.eks. kontroll av hele det elektriske anlegget skal gjøres hvert 5. år: Med 280 sikringsskap inn til leilighetene, og alle hovedsentraler i kjellerne, blir dette en stor kostnad.
I 2025 har styret også vurdert rehabiliteringsbehov på garasjeanleggene, balkongene i alle blokkene, behovet for forsert satsing på elbil-lading, samt planer for utvikling av uteområder og lekeplasser, med mer. Det er innhentet diverse anbud på mulige tiltak og prosjekter på disse områdene, og styret har diskutert prioriteringer og hastegrad i lys av borettslagets finansielle situasjon nå og framover.

Basert på denne informasjonen, og på vedlikeholdsplanen fra 2024, har vi utarbeidet en plan for når vi ser for oss at diverse vedlikehold skal utføres, og hvordan disse skal finansieres. Vedlagt finner dere en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Vær obs på at denne planen ikke er skrevet med to streker under svaret, den er ment som et sentralt arbeidsverktøy for dette og kommende styrer for planlegging av økonomien fremover, samt at en tentativ plan gjør det lettere for andelseierne å sette seg inn i hva som kan skje fremover.

Ut fra denne langtidsplanen har styret så utarbeidet en plan for hvordan vi opparbeider oss mest mulig arbeidskapital, slik at vi reduserer behovet for ekstern finansiering.
Når det er sagt, så må vi ha i bakhodet at selv om vi har en velholdt boligmasse fra slutten av 60 tallet, så er det alltids noen uforutsette utgifter som lurer i sivet. Av denne grunn er viktig at vi til enhver tid har arbeidskapital til å møte uforutsette utgifter. Derfor har vi bestemt at Østerås Borettslag alltid skal ha likvide midler på +/- 3 millioner. Da kan vi dekke middels store utgifter uten å måtte ta opp lån. Årlig ligger vi gjennomsnittlig på ca 1 million på uforutsette utgifter, men vi ser en økende trend på at skadene blir dyrere.

Som dere ser av planen, har et år med grundige undersøkelser og dialog med fagekspertisen hos vår forretningsfører ABBL, ledet oss fram til den konklusjonen at det er nødvendig å øke fellesutgiftene hvert år de neste ti årene for å opparbeide oss mest mulig likvide midler, så vi kan foreta større vedlikeholdsprosjekter uten å ta opp alt for store lån i tillegg til de store lånene borettslaget allerede har inne.

Planen til styret er at vi de neste 5 årene øker felleskostnadene med 8,5% hvert år. Deretter planlegger vi å øke felleskostnadene med 5% de neste 5 årene. Disse økningene vil dekke inflasjon, og evt økte renter. Når det er trukket ifra, vil resten sørge for at vi opparbeider oss en arbeidskapital som dekker mest mulig av fremtidige kostnader, slik at det ikke trengs nye lån.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Bygningsmassen er i relativt god stand, tatt i betraktning at boligmassen er fra slutten av 60 årene. I samarbeid med ABBL teknisk avdeling er det utarbeidet en rullerende vedlikeholdsplan for å kunne opprettholde en god teknisk standard på eiendommene.

Større vedlikehold og prosjekter utført i 2025:
I etablerte vi 3 stk gjesteladere på hvert av parkeringsområdene. Disse er åpne for alle som trenger å få ladet bilen, også gjester. Vær obs på at dette er «en lad bilen og så flytt den» plass. Så snart bile er ferdigladet, så vil det påløpe en okkupasjonskostnad på kr 1,- pr minutt til bilen blir flyttet.
Vi byttet også renholdsleverandør fra Eir til Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Østerås Borettslag har sparer ca 200000,- i året på å bytte leverandør.
Styret har også utført en brannteknisk analyse. Denne analysen avdekket en god del avvik som vi må lukke i de nærmeste årene.
Det er etablert ny belysning langs trappen mellom Eiksveien 90 og 92. Under installasjonen av pullertene, så ble det avdekket at gelenderet holt på å ruste i stykker, så derfor måtte den bli byttet ut.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

For 2026 budsjetteres det med kr 2900 000,- til reparasjon og vedlikehold av bygninger og fellesområder.

I 2026 vurderer vi bl.a. å gjøre følgende:
Lukke avvikene som ble avdekket i branntekniske analysen.
Det innebærer bl.a. installasjon av brannvarslere. i hver leilighet, som er knyttet opp mot brannvarslingsanlegget som er i fellesområdene
Installere luftavfuktere i garasjene i Eksveien/Fururabben
Tette lekkasje i tilbygget i Eiksveien 90a
Vaske fasadene i hele borettslaget

Kommende 10års periode

2-5 år:
Uføre tiltak som blir utredet i 2025, og som havner høyt på prioritetslisten
2-10 år:
Oppgaver som ble utredet i 2025, og som ikke har høy prioritet
Ombygging/renovere garasjeanlegg
Etterislolere Yogahuset

Har dere forsag til forbedringer i Østerås Borettslag, så ta gjerne kontakt med styret, så kan vi få med det i planene videre.

Diverse

Østerås Borettslag har opprettet en hjemmeside hvor andelseierne finner oppdatert informasjon om hva som skjer i borettslaget. Der finner man alltid oppdaterte Vedtekter og husordensregler, samt at man vil få informasjon om fremtidige hendelser og beslutninger fra styret.
Borettslagets separate boligmasse i Ovenbakken 13D er utleid til en privat aktør som driver med yogakurs. Ifølge kontrakten ivaretar laget det ytre vedlikehold av bygninger og eiendom inkl. gjerder.

Styret i AL Østerås Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap AL Østerås Borettslag, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 287 906	13 056 476	13 515 613	14 085 802
Annen driftsinntekt	2	1 292 652	5 852 626	1 301 000	1 201 000
Sum inntekter		14 580 558	18 909 102	14 816 613	15 286 802
Kostnader					
Lønnskostnad	3	410 760	376 530	410 760	410 760
Kostnad lokaler	4	6 459 913	6 041 247	6 730 000	7 190 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	78 920	7 513	0	40 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 042 281	1 108 304	1 160 000	3 240 000
Periodisk vedlikehold	7	72 325	16 143 524	0	0
Annen driftskostnad	8	2 315 078	2 079 082	2 125 500	2 585 629
Sum kostnader		10 379 277	25 756 200	10 426 260	13 466 389
Resultat før finansielle poster		4 201 281	-6 847 097	4 390 353	1 820 413
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	311 302	70 574	50 000	20 000
Finanskostnad	10	2 631 891	2 562 030	2 678 000	2 468 626
Sum finansielle poster		-2 320 589	-2 491 457	-2 628 000	-2 448 626
Årsresultat		1 880 692	-9 338 554	1 762 353	-628 213

Balanse AL Østerås Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	18 611 377	18 611 377
Sum varige driftsmidler		18 611 377	18 611 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 611 377	18 611 377
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		52 717	50 618
Andre fordringer	12	1 219 471	903 533
Sum fordringer		1 272 187	954 151
Bankinnskudd, kasse o.l	13	9 361 607	8 779 965
Sum omløpsmidler		10 633 795	9 734 116
Sum eiendeler		29 245 171	28 345 493

Balanse AL Østerås Borettslag, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	27 800	27 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-21 197 280	-23 077 973
Sum egenkapital		-21 169 480	-23 050 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	44 922 533	46 173 203
Øvrig langsiktig gjeld	17	3 623 400	3 623 400
Sum langsiktig gjeld		48 545 933	49 796 603
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 615 666	1 345 155
Forskudd innbetalinger		77 615	64 404
Annen kortsiktig gjeld	18	175 437	189 503
Sum kortsiktig gjeld		1 868 718	1 599 062
Sum gjeld		50 414 652	51 395 665
Sum egenkapital og gjeld		29 245 171	28 345 493

AL Østerås Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Bent-Øivind Blichfeldt Styreleder	Trine Grønn Styremedlem	Marius Helland Styremedlem
Kjetil Anzjøn Styremedlem	Henning Ulf Hverven Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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 forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	9 417 714	9 239 076	9 596 285	10 170 963
Felleskostnader næring	89 280	84 320	89 328	89 000
Avdrag ordinære lån	1 507 992	1 626 192	1 390 500	1 371 804
Renter ordinære lån	2 272 920	2 106 888	2 439 500	2 454 035
Sum	**13 287 906**	**13 056 476**	**13 515 613**	**14 085 802**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	0	850	0	0
Diverse inntekter	21 476	8 843	10 000	21 000
Garasjeinntekter	382 850	372 050	420 000	400 000
Oppstillingsplass	460 400	438 989	400 000	460 000
Leilighet/hybel	0	76 311	0	0
Strøm el-bil	296 536	172 707	360 000	200 000
Vaskeriinntekter	9 320	3 693	0	0
Utleie bod	122 070	109 960	111 000	120 000
Salg av annen eiendom	0	4 669 224	0	0
Sum	**1 292 652**	**5 852 626**	**1 301 000**	**1 201 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	280 000	280 000	280 000	280 000
Andre honorarer	80 000	50 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	50 760	46 530	50 760	50 760
Sum	**410 760**	**376 530**	**410 760**	**410 760**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	0	48 010	6 000	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 843 573	3 416 693	4 000 000	4 100 000
Vaktmestertjenester	1 094 407	1 045 875	1 100 000	1 150 000
Lys, varme, energi	316 038	314 421	350 000	320 000
Renhold	556 674	659 495	589 000	590 000
Annen kostnad lokaler	9 850	0	5 000	10 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	591 040	487 377	600 000	960 000
Sommer- og vinterkostnader	48 332	69 376	80 000	60 000
Sum	**6 459 913**	**6 041 247**	**6 730 000**	**7 190 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	39 545	5 231	0	40 000
Driftsmateriale	0	1 388	0	0
IT-tjenester	39 375	0	0	0
Rekvisita	0	894	0	0
Sum	**78 920**	**7 513**	**0**	**40 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	780 289	919 974	900 000	2 900 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	251 991	148 329	200 000	300 000
Forsikringsskadesaker	10 000	40 000	60 000	40 000
Sum	**1 042 281**	**1 108 304**	**1 160 000**	**3 240 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vinduer/dører	72 325	0	0	0
Sum	72 325	16 143 524	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	467 440	449 572	467 500	482 000
Honorar for juridisk bistand	1 875	0	0	150 000
Honorar for teknisk rådgivning	191 500	0	0	150 000
Kontorrekvisita	0	1 371	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	19 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	38 596	22 237	21 000	40 000
Porto og andre forsendelseskostnader	20 261	20 060	22 000	23 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	523 261	573 004	550 000	580 000
Drivstoff	8 487	14 305	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	5 000	0
Kontingenter	14 000	14 000	0	14 000
Gave, blomster	0	475	3 000	0
Kontingent boligbyggelaget	140 000	140 000	140 000	140 000
Forsikringspremie	895 021	807 977	895 000	990 629
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 558	0	7 000	5 000
Bank og kortgebyrer	10 079	16 602	10 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	480	5 000	1 000
Sum	**2 315 078**	**2 079 082**	**2 125 500**	**2 585 629**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	2 323	7 108	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	50 000	20 000
Renter plasseringskonto	308 980	63 465	0	0
Sum	**311 302**	**70 574**	**50 000**	**20 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	2 631 891	2 562 030	2 678 000	2 468 626

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	**2 631 891**	**2 562 030**	**2 678 000**	**2 468 626**

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger	17 167 952	17 167 952
Tomter	1 443 425	1 443 425
Sum	18 611 377	18 611 377

Byggeår 1965

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Annen restanse	0	387 373
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	990 629	895 021
Erstatningsmessige skader	228 842	-378 91 1
Sum	**1 219 471**	**903 533**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 525 321	2 450 758
Sparekonto Boligbanken	1 261 613	1 013 891
Boligbanken Plasseringskonto 31+	5 574 674	5 315 315
Sum	**9 361 607**	**8 779 965**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**27 800**	**27 800**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-23 077 973	-13 739 419
Fra årets resultat	1 880 692	-9 338 554
Sum annen egenkapital	-21 197 280	-23 077 973
Sum egenkapital	-21 169 480	-23 050 173

Borettslaget har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår 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 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Pantelån	17 783 989	18 666 668
Pantelån	27 138 544	27 506 535
Sum	**44 922 533**	**46 173 203**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant.

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660161675**	**96660137138**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	01.02.2054	15.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	21 289 759
Lånesaldo 01.01:	27 506 535	18 666 668
Avdrag i perioden:	367 991	882 679
Lånesaldo 31.12:	**27 138 544**	**17 783 989**
Saldo 5 år frem i tid:	24 860 075	12 560 986

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137138	1	86 702	86 702
	78	76 129	5 938 062
	55	70 203	3 861 165
	14	67 264	941 696
	11	63 794	701 734
	1	59 538	59 538
	60	58 687	3 521 220
	7	48 954	342 678
	2	48 111	96 222
	7	46 304	324 128
	2	45 766	91 532
	19	44 714	849 566
	6	42 305	253 830
	17	42 112	715 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660161675	1	132 307	132 307
	78	116 174	9 061 572
	55	107 130	5 892 150
	14	102 645	1 437 030
	11	97 351	1 070 861
	1	90 856	90 856
	60	89 557	5 373 420
	7	74 704	522 928
	2	73 418	146 836
	7	70 660	494 620
	2	69 839	139 678
	19	68 234	1 296 446
	6	64 558	387 348
	17	64 263	1 092 471

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	3 623 400	3 623 400
Sum	**3 623 400**	**3 623 400**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering inntekter	-1	-1
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1
Påløpt arbeidsgiveravgift	133	133
Påløpt arbeidsgiveravgift	-133	-133
Påløpte feriepenger	-944	-944
Påløpte feriepenger	944	944
Påløpte renter	169 014	188 412
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	1 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Utleggskonto	4 375	41
Sum	**175 437**	**189 503**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	8 135 054	-2 741 823
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 880 692	-9 338 554
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 250 670	17 615 430
Opptak lån	0	2 600 000
Årets endring disponible midler	630 023	10 876 876
Disponible midler UB	8 765 076	8 135 054

Resultat og balanse med noter for AL Østerås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Østerås Borettslag

Styreleder	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Trine Grønn (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Marius Helland (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Kjetil Anzjøn (sign.)	15.04.2026

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

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

Til generalforsamlingen i AL Østerås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: 16DM5-CKI17-KXL8K-V6FB2-I0OV8-VSVXD

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 16DM5-CKI17-KXL8K-V6FB2-I0OV8-VSVXD

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 08:59:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 16DM5-CKI17-KXL8K-V6FB2-IOOV8-VSVXD

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

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

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

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

Forutsetninger		Syklus i år	Østerås Borettslag				Økning 2026-30	8,5 %		Økning 2031-35	5,0 %	
Kostnadsjusteringer	3,1 %		PLAN FOR FINANSIERING AV STØRRE PERIODISK VEDLIKEHOLD				9					
Estimert lånerente	5,65 %		År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År
Annuitetslån			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
INNTEKTER:	**Endring i %**			8,5 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %	5,0 %	5,0 %	3,0 %	5,0 %	5,0 %
Felleskostnader jan - juni				6 713 095	7 593 265	8 238 693	8 938 982	9 698 795	10 183 735	10 692 921	11 013 709	11 564 395	12 142 614
Felleskostnader juli - des				7 283 708	7 593 265	8 238 693	8 938 982	9 698 795	10 183 735	10 692 921	11 013 709	11 564 395	12 142 614
Andre inntekter				1 300 000	1 340 300	1 381 849	1 424 687	1 468 852	1 514 386	1 561 332	1 609 734	1 659 635	1 711 084
Engangsinnbetaling													
Garasjeplasser				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salg nøkler/håndsendere				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Strøm el-bil				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM INNTEKTER				15 296 802	16 526 830	17 859 235	19 302 650	20 866 442	21 881 856	22 947 175	23 637 152	24 788 424	25 996 313
UTGIFTER:													
Avskrivning													
Lønn, honorarer				*420 000*	*433 000*	*446 400*	*460 200*	*474 500*	*489 200*	*504 400*	*520 000*	*536 100*	*552 700*
Ordinære driftsutgifter				*9 821 729*	*10 126 200*	*10 440 100*	*10 763 700*	*11 097 400*	*11 441 400*	*11 727 400*	*12 020 600*	*12 321 100*	*12 629 100*
Løpende vedlikehold				*1 400 000*	*1 443 400*	*1 488 100*	*1 534 200*	*1 581 800*	*1 630 800*	*1 681 400*	*1 733 500*	*1 787 200*	*1 842 600*
SUM FASTE KOSTNADER				*11 641 729*	*12 002 600*	*12 374 600*	*12 758 100*	*13 153 700*	*13 561 400*	*13 913 200*	*14 274 100*	*14 644 400*	*15 024 400*
=utført pr feb 26													
STØRRE VEDLIKEHOLD (fordeles de neste årene)													
Oppgradere tilfluktsrom							*3 000 000*						
Lys i bodene	*Bytte vanlig lyskilde til LED m/sensor- Se også punkt orienteringslys*				*350 000*								
Kontroll av sikringsskap beboere				*130 000*									
Kontroll av ladeanlegg				*32 261*	*33 300*	*34 300*	*35 400*	*36 500*	*37 600*	*38 800*	*40 000*	*41 200*	*42 500*
Kontroll av EL-anlegg fellesområde							*53 800*					*62 700*	
Bytte låssystem til digitale låser													*1 800 000*
Oppgadere balkonger FR/EV								*12 000 000*					
Luftavfuktere i garasjer EV/FR				*350 000*									
Vannmåler OEBL										*2 000 000*			
Sosial sone park FR/EV							*450 000*						
Utrede Enøkoppgradering av OEBL - møte EU krav energi				*80 000*									
Kost utbedr avvik Branntekn analyse													
Avvik 4 Oppgradere slukkeapparater	*10*			*37 000*									
Avvik 3A-C Bytte klasse 30 dører/defekte					*1 000 000*								
Avvik 12 Utvide brannvarslingsanlegg	*Utvide anlegget til å gjelde leilighetene også*			*350 000*									
Avvik 10 Nødlys i felles	***Sammen med LED boder***				*1 300 000*								
Avvik 11 Brannventilasjon				*200 000*									
Grønne garasjene													
Grønne garasjer i OB - Rehab	*20*						*400 000*						
Grønne garasjer i OB - Asfalt	*15*									*1 700 000*			
Raus Yoga													
Fikse fasaden	*20*												
Reparere mulig råte								*580 000*					
Vedlikeholdsplan (Det som står igjen, og ikke er dekket av punkter over)													
5.1 Pusset mur gavel FR8A													
5.3 Vask Fasade med langtidsbeskyttelse	*3*			*495 000*	*510 300*			*526 100*			*542 400*		
3.1 Taktekke	*25*												*20 000 000*
4.2 Ytterdører til oppgang (estimert kr 45 000,- pr dør*35oppg)	*30*								*1 575 000*				
TOTALEKOSTNADER				13 315 990	15 196 200	15 408 900	13 697 300	26 296 300	15 174 000	17 652 000	14 856 500	14 748 300	36 866 900
Resultat før lånekostnader				1 980 812	1 330 630	2 450 335	5 605 350	-5 429 858	6 707 856	5 295 175	8 780 652	10 040 124	-10 870 587
1 . Låneopptak													
1 . Lån renter og avdrag (27 mill)	**29**			-1 913 613	-1 926 578	-1 926 942	-1 926 237	-1 916 575	-1 926 574	-1 926 918	-1 926 261	-1 926 571	-1 926 570
2 . Låneopptak													
2 . Lån renter og avdrag (17 mill)	**13**			-1 906 834	-1 908 345	-1 908 504	-1 908 235	-1 908 340	-1 908 337	-1 908 475	-1 908 261	-1 908 330	-1 908 327

Kopi 28.03.2026

Forutsetninger		Syklus i år
Kostnadsjusteringer	3,1 %	
Estimert lånerente	5,65 %	
Annuitetslån		
3 . Låneopptak		20
3 . Lån renter og avdrag		
4 . Låneopptak		
4 . Lån renter og avdrag		
5 . Låneopptak		
5 . Lån renter og avdrag		
IB Arbeidskapital		
UB Arbeidskapital		

Østerås Borettslag

Økning 2026-30: 8,5 % Økning 2031-35: 5,0 %

PLAN FOR FINANSIERING AV STØRRE PERIODISK VEDLIKEHOLD 9

	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År	År
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
3 . Låneopptak											
3 . Lån renter og avdrag											
4 . Låneopptak						10 000 000					
4 . Lån renter og avdrag						-835 882	-835 882	-835 882	-835 882	-835 882	-835 882
5 . Låneopptak											
5 . Lån renter og avdrag											
IB Arbeidskapital		8 900 000	7 060 365	4 556 072	3 170 961	4 941 838	4 851 183	6 888 245	7 512 145	11 622 392	16 991 733
UB Arbeidskapital	8 900 000	7 060 365	4 556 072	3 170 961	4 941 838	4 851 183	6 888 245	7 512 145	11 622 392	16 991 733	1 450 366

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Auditoriet Østerås skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Egil J. Havre ble foreslått

Vedtak:

Egil J. Havre ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Egil J. Havre ble foreslått.

Vedtak:

Egil J. Havre ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 46 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 48 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Egil J. Havre

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Sidsel Line Nyquist Langmyhr ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styrets orientering ble gjennomgått i hovedtrekk.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Det ble forslått et totalt styrehonorar på 280 000 kroner. Dette er på samme nivå som året før.

Vedtak:
Godkjent.

6. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker fra styret.

7. Saker fra beboere

Vedtak:
Ingen egne saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg

9.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéen redegjorde for innstillingen sin.

Det er to medlemmer som er på valg:

Marius Helland - Tar gjenvalg

Kerstin Woxen - Trer ut av styret.

Valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem er Jonas Brithén

Det var ingen motkandidater til de to foreslåtte kandidatene.

Vedtak:
Marius Helland - valgt for to år

Jonas Brithén - valgt for to år

Begge ble valgt ved akklamasjon.

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på valg:

Anders Nielsen - Tar gjenvalg

Jonas Brithén - Står på valg som fast styremedlem

Valgkomiteens innstilling til nytt varamedlem er Emilie Storm Stilland

Det var ingen motkandidater til de to foreslåtte kandidatene.

Vedtak:
Anders Nielsen og Emilie Storm Stilland ble valgt for ett år.

Begge ble valgt ved akklamasjon.

9.4 Valg av valgkomité

Styret hadde i forkant av generalforsamlingen fått følgende to deltagere til å stille til valg som medlemmer i valgkomiteen for kommende periode:

Aleksander Johnsen Felløy - Ovenbakken 21b

Henriette Heberg - Fururabben 6c

På generalforsamlingen ble de fremmøtte forespurt om ytterligere en person kunne stille som kandidat. Ruth Norseng sa seg villig til å stille som kandidat.

Vedtak:
Aleksander Johnsen, Henriette Heberg og Ruth Norseng ble alle valgt ved akklamasjon.

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for AL Østerås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Egil Johan Havre (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Sidsel Line Nyquist Langmyhr (sign.)	25.04.2025

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til digitalt ekstraordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Frist for avstemming 06.10.2025 kl. 12:00
Sted: Digitalt på Min Side

Digital ekstraordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Bent-Øivind Blichfeldt.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Trine Grønn.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjennes.

2. Valg av styremedlem

Et styremedlem trekker seg fra styret da han flytter fra borettslaget. Valgkomiteen foreslår at Kjetil Anzjøn fra Eiksveien 94 B velges inn som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Kjetil Anzjøn velges som styremedlem for 2 år.

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

VEDTEKTER

FOR

A/L ØSTERÅS BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.10.1965
med endringer av
17.09.1968, 06.04.1978, 13.05.1982, 7.5.92, 26.04.93, 23.03.95, 19.03.98, 17.03.99, 03.04.2003, 02.04.2009, 03.04.2014, 16.04.2015, 05.04.2016, 04.04.2017, 05.04.2018, 04.04.2019, 26.04.2023 og 24.4.2024

Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 06. juni 2003 nr. 39, 26. april 2006.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ellers kan ingen eie mer enn én andel.
Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av hustandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseieren kan ikke inngå bindende avtale om bruksoverlatelse før den nye brukeren er godkjent av styret og skriftlig har forpliktet seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret og generalforsamlingen.

I lys av øvrige bestemmelser i denne paragrafen, er det ikke tillatt å bygge om leiligheten til utleiehybler.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til

boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget i forbindelse med rehabilitering av egen leilighet, skal styret godkjenne dette etter en søknad med dokumentasjon på at arbeidet med skifte av sluk på badet og/eller tiltak i leilighetens sikringsskap, blir utført av autorisert fagpersonell (rørlegger og/eller sertifisert el-installatør).

- Når det gjelder sikringsskapet, kan størrelse på hovedsikringen (overbelastningsvernet) ikke endres: den må ikke være større enn dagens 2x32A. Samsvarserklæring må foreligge ved arbeider på el-anlegget.
- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges. Dokumentasjon på utført arbeid sendes styret, som lagrer dokumentasjonen på leilighetens andelsnummer.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

Andelseieren har ikke rett til å foreta vedlikehold, utskifting, oppgradering eller reparasjon som etter lov eller vedtekter er borettslagets ansvar. Styret kan kreve at andelseier reverserer slike tiltak for egen regning. Dersom slike tiltak medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget, kan det medføre erstatningsansvar, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15. Dette er likevel ikke til hinder for at den enkelte sameier kan utføre tiltak på vegne av borettslaget etter styrets godkjenning og instruks.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Dette gjelder også samtlige sikringsskap. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting

til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten skriftlig godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller bolig som skader eller påvirker bygningens konstruksjon eller fasade som, for eksempel, å fjerne innvendige vegger, flislegge balkong, sette opp radio- og TV-antenne/parabol, skifte vinduer, inngangsdør, balkongdør, markiser mv.

Forandringer som skjer i strid med denne paragrafen og de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Utfyllende bestemmelser, gjeldende for Østerås Borettslag:

§ 8-1 Fjerning av innvendige vegger

- **I toppetasjen i Fururabben 6-8-10 og Eiksveien 90-92-94-96:**
  For at det skal være mulig å fjerne vegger mellom kjøkken og stue, og/eller mellom soverommene i disse toppetasje-leilighetene, må det gjøres forsterkende tiltak av taket etter nærmere spesifikasjoner fra styret. Det må derfor søkes styret om godkjenning av framlagte plantegninger fra utførende firma med ansvarsrett. Det må også dokumenteres av faglig kvalifisert part at gulvet vil tåle endringer i punktbelastning ved bruk av bærende søyler.

- **I øvrige etasjer i hele borettslaget:**
  Det er i utgangspunktet tillatt å fjerne hele eller deler av langsgående lettvegger mellom kjøkken og stue, og mellom soverommene. Som for toppetasjene i Eiksveien og Fururabben, må det søkes styret om godkjenning av plantegning og plan for hvem som skal utføre fjerning av vegg. Dette fordi ansvaret for fjerning av skjult el-anlegg, rør eller annet i vegg som ønskes fjernet, må være klart.

§ 8-2 Ventilasjon

Leilighetenes inneklima er basert på *naturlig ventilasjon* som forutsetter åpne ventiler og luftekanaler. Det er andelseiers ansvar å sørge for at ventiler og luftekanaler ikke fjernes eller er stengt. Oppstår det skader i vegger og tak grunnet påviselig dårlig inneklima, er dette å anse som mislighold av andelseierens vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes §6, og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Spørsmål om montering av avtrekksvifter med direkte utblåsing i luftekanal er derfor underlagt egne regler:

- **Bad**: Monteres avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen ut fra bad, skal dette gjøres ved å fjerne et eventuelt kaldrasspjeld fra baksiden av viftens innstikk i vegg mot kanalen. Dette vil sikre at ventilen blir stående åpen når den er avskrudd, og derfor ikke forstyrrer balansen i ventilasjonen i leiligheten.

- **Kjøkken**: Det er ikke anbefalt å montere avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen i kjøkken. Dette fordi en slik vifte blokkerer luftekanalen når den ikke er i bruk, og dermed forstyrrer balansen i leilighetens naturlige ventilasjonssystem. Dessuten vil en slik montering også øke faren for brann i kanalene på grunn av fettavleiringer. Kjøkkenviften bør derfor være en omluftsvifte med kullfilter, eller en vifte der kaldrasspjelet er fjernet. Det ligger til andelseiers vedlikeholdsplikt at vifte og kullfilter rengjøres jevnlig, og at kullfilteret skiftes når det er behov for det.

§8-3 Balkongene
Ønsker man å legge trelemmer eller annet belegg på balkonggulv, må det ikke benyttes materialer eller løsninger som kan skade overflaten på balkonggulvet. Andelseier kan bli holdt økonomisk ansvarlig dersom gulvbelegget forårsaker vannskader på betongen, eller det oppstår andre skader på balkongen som skyldes uaktsomhet.

§8-4 Garasjene
Betonggarasjene er rehabilitert med en spesiell katodisk metode for å hindre nedbrytning av betong og beskytte armering mot korrosjon. Det er derfor innført totalforbud mot boring og montering i samtlige betongkonstruksjoner: vegger, gulv og tak.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk**.**

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd**,** er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget, dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget og atter dernest Bærum kommune – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på ABBL's hjemmeside. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at lønsningskravet ble fremsatt og lønsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Denne bestemmelsen

gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan fattes av styret**.**

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal general-forsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andelseierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

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

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

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

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren for øvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag torsdag 02.10.2025 kl. 20:00 - Digitalt på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Bent-Øivind Blichfeldt ble valg som møteleder

Totalt antall stemmer: 80
Blankt: 3
For: 76
Mot: 1

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

ABBL representant v/ forretningsfører Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

Totalt antall stemmer: 79
Blankt: 2
For: 77
Mot: 0

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 78 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Trine Grønn.

Totalt antall stemmer: 78
Blankt: 4
For: 74
Mot: 0

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

Totalt antall stemmer: 78
Blankt: 1
For: 75
Mot: 2

2. Valg av styremedlem

Et styremedlem trekker seg fra styret da han flytter fra borettslaget. Valgkomiteen foreslår at Kjetil Anzjøn fra Eiksveien 94 B velges inn som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Kjetil Anzjøn velges som styremedlem for 2 år.

Totalt antall stemmer: 72

Protokoll ekstraordinært møte for AL Østerås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	07.10.2025
Sekretær	Trine Grønn (sign.)	07.10.2025

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fururabben 6A, 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** 19 342 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.02.1965	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22120/4994589.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	19 339 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅS BORETTSLAG A/L

(Ajourført april 1988, endret på sameiemøte 7. mai 1992, 23. mars 1995,26. april 1996, 29. mars 2000, 22. april 2004, 14. april 2005, 24. april 2008, 4. april 2017 og 17 juni 2021). Revidert versjon vedtatt av generalforsamlingen 26. april 2023. Revidert pkt. 2 vedtatt av generalforsamlingen 24.4. 2024.

1. Innledning

Gjeldende husordensregler for Østerås Borettslag AL er vedtatt av fellesskapet på generalforsamlingen, og er et viktig supplement til gjeldende vedtekter for Østerås Borettslag og annet lovverk, da særlig Lov om burettslag.

Husordensreglene skal bidra til godt naboskap ved å fastsette hvilke rettigheter og plikter vi har overfor hverandre i et tett bofellesskap som vårt, samt tydeliggjøre tema det er særlig viktig å ta hensyn til når vi bor i blokk.

Husordensreglene er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i Husordensreglene.

Gjentatte brudd på Husordensreglene, brudd som har medført klager og skriftlige henvendelser fra styret, kan medføre utkastelse og salgspålegg, jf. §12 i Vedtektene for Østerås Borettslag og øvrige adkomstdokumenter som følger den enkelte leilighet.

Husordensregler, vedtekter og all annen nødvendig og nyttig informasjon for andelseiere og beboere i Østerås Borettslag er å finne på nettsiden www.oebl.no Det er et felles passord for beboere for tilgang til beboersidene på nettsiden, og dette står på oppslag i oppgangene sammen med kontaktinformasjon til det sittende styret.

2. Alminnelige ordensregler

1. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

2. Støy
   - 2.1. Som hovedregel skal det ikke forekomme støyende aktiviteter på noe tidspunkt på søndager og helligdager, og etter kl 23.00 på hverdager. Dette gjelder slikt som høy musikk på anlegget eller høyt volum på egen musisering, kjøring av vaskemaskin eller tørketrommel og oppussingsarbeid (se også pkt. 2.3 her)

   - 2.2. Hvis det er gitt nabovarsel om selskapelighet en fredag eller lørdag, skal volumet på musikkanlegg og gjester skrus ned til et nabovennlig nivå senest kl 01.00. Nabovarsel skjer ved oppslag i egen og tilstøtende oppganger senest dagen før.

OBS: Dette punktet gjelder ikke for festligheter i forbindelse med leie av fellesrommet i Fururabben 10: Her skal det være stille etter kl 22.30, uansett dag og anledning.

2.3. Vesentlig renovering og ombygging av leiligheten som innebærer pigging av gulv, boring og banking i betong, saging, sliping og annet særdeles støyende oppussingsarbeid, må foregå i arbeidstiden, som vil si mandag til fredag mellom kl 07 og kl 18, samt lørdager mellom kl 10 og 15. Lite støyende oppussingsarbeid i egen regi er det selvsagt anledning til å gjøre, innenfor de rammene som er satt i punkt 2.1.

Husk nabovarsel! Når man vet dato for særlig støyende arbeider, som pigging og boring, må det gis nabovarsel ved oppslag i alle oppganger i samme blokk og i tilstøtende blokker.
Varsel må henges opp minst 48 timer før oppstart, med angivelse av tidspunkt for oppstart og forventet varighet, slik at naboer kan forberede seg.

3. Det er i fellesskapets interesse at alle gjør sitt for å forebygge vannskader grunnet defekte maskiner, tette rør eller sluk, jfr. andelseiers vedlikeholdsplikt, beskrevet i vedtektenes §6. NB: Ved større vannlekkasje, steng snarest stoppekranen både i egen leilighet og for hele oppgangen.

4. Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom åpne vinduer eller verandadør. Det er altså forbudt å lufte ut leiligheten ved å la døren til oppgangen stå åpen.

5. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller over rekkverket på verandaer.

6. Grilling på veranda og forhage er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

7. All mating av fugler på eller fra veranda/forhave er ikke tillatt, herunder også oppsetting av fuglenek. Unngå å etterlate matrester utendørs, også om man ikke bor på bakkeplan. Dette for å unngå invasjon av klatrende rotter og mus.

3. Om bruk av fellesarealer innendørs og utendørs

1. Som hovedregel skal det ikke plasseres møbler, sko, pynt eller andre gjenstander i oppgangene eller på avsatsene. Dette for å forebygge brann og sikre god adkomst for nødetatene, og fri utgang i tilfelle behov for evakuering. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan plasseres i oppgangen hvis det ikke hindrer god framkommelighet.

2. Sykler, sykkelvogner, kjelker, sparkstøttinger, bildekk og andre eiendeler skal ikke oppbevares i oppganger eller kjellerganger. Disse eiendelene skal navnes og plasseres i

egne fellesrom i kjelleren i egen blokk, også om dette fellesrommet ikke er direkte under egen oppgang.

3. Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring av noe annet enn det som er nevnt under pkt. a) og b). Etter at varsel er gitt i god tid, har styret rett til å få fjernet alt som er lagret ulovlig i fellesarealene, for eiers regning og risiko.

4. Det er ikke tillatt å kople til elektriske apparater eller ladere i kjellerbodene eller fellesrommene.

5. Dersom aktiviteter i oppgangene fører til skade på bygningen, kan beboer gjøres økonomisk ansvarlig for skaden(e), eventuelt selv stå for utbedring av denne/disse.

6. Bruker man vaskeriene må regler for dette følges, herunder å sørge for renhold. Merk at pga. maskinstøy, er det ikke tillatt å kjøre maskinene på søndager og helligdager. Se for øvrig oppslag i vaskeriet og mer informasjon på hjemmesiden, www.oebl.no

7. Felling av trær eller busker på fellesarealer kan bare skje etter vedtak i styret, og evt. i samråd med kommunegartneren.

8. Avfallshåndtering: Alle må bidra til ryddig og riktig bruk av miljø-skapene våre. De er dimensjonert for normale kvanta restavfall, matavfall, plast og papir.
   De er ikke ment for kast av større mengder papp og kartong, samt glass, metall og alle typer spesialavfall. Alt dette skal beboer selv frakte til annet avfallsanlegg, som feks Isi gjenbruksstasjon eller Isi på hjul

4. Husdyrhold

Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer.

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring.

Hundeholdet skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere. Viser det seg at hunden/hundene er til reell plage for naboene, og at situasjonen ikke har bedret seg tross flere advarsler og tid for eier til å rette på situasjonen, kan styret, med to måneders varsel, pålegge beboer å avslutte hundeholdet. Det anses som mislighold av husordensreglene å ikke etterkomme et slikt vedtak, med mulige konsekvenser hjemlet i vedtektenes §12 Mislighold.

5. Parkering for biler og sykler

1. Biler skal kun parkeres på tildelt parkeringsplass eller i garasje. Beboere med flere biler i husstanden over lang tid, skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene til egen parkering: De er til *gjester*. Det er som regel godt med p-plasser til leie for en rimelig penge her.

2. Avskiltede biler må ikke plasseres på borettslagets område. Disse vil bli fjernet for vedkommende beboers regning og risiko.

3. Sykler skal parkeres i sykkelstativ utendørs, eller i utendørs sykkelbod. De skal ikke hensettes ved innganger og i oppkjørsler.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	61	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Fururabben 6 A, 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					
1965/749	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1986/182	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1996/2048	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/25296	Fururabben 6 A - våtrom	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2020/15604	Fururabben 6 C - rehabilitering av våtrom	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/28216	Fururabben 6 C - endring i brannskille	☑	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.

18/10 1968.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Österås. 749-65.

35 45 131 26/8 1968.

Nybygg.

Blokk.

A/L Bærum Boligbyggelag.

A/S Selvaagbygg.

Knut Monrad Hansen.

Sverre Skramrud
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

SELMER ASA
POSTBOKS 1175 SENTRUM
0107 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-2048, BILAG 24
GNR 35, BNR 60 OG GNR 35, BNR 61

TILTAKSADRESSE:	EIKSVEIEN 92-94-96
FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:	16.01.2001
ARBEIDETS ART:	REHABILITERING AV FASADER OG BALKONGER – BLOKK 2
TILTAKSHAVER:	ØSTERÅS BORETTSLAG, V/J. FALKENAAS
ANSVARLIG SØKER:	3D DESIGN
ANSVARLIG UTFØRENDE:	SELMER ASA

Det vises til Deres anmodning om ferdigkontroll. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Sandvika den 16.01.2001

For sjef planseksjonen
Hege Hallset
Hege Hallset

Tine Færøyvik
Tine Færøyvik
Saksbehandler

Kopi:
- Kommunalteknisk seksjon (VA)
- Østerås borettslag v/ siv.ing Falkenaas
  Engervannsveien 29
  1300 SANDVIKA

20. mars 1967.

749-65. SM/RL.

A/L Asrum Boligbyggelag,
Conradisvei 4,
Sandvika.

Sivilingeniør Knut Konrad Hansen,
A/S Selvaagbygg,
Holmenvn. 19, Oslo 3.

Vedr.: Boligblokk på gnr. 35, bnr. 45, parsell 131 av Österås.

Ved besiktigelse 14. mars 1967 i anledning brukstillatelse på ovennevnte boligblokk ble det bemerket følgende feil og mangler som må rettes.

1. I tilfluktsrommet må luftinntaksrörene påsettes godkjent sjokkventiler.
2. Atkomstveien, inngangen og nödutgangen for tilfluktsrom skal være merket med skilter.
3. Dörer og lemmer i tilfluktsrommet som mangler pakninger må påsettes neoprenpakninger.
4. Ventiler i yttervegg i tilfluktsrom skal være sjokkventiler Siffi NOR 6016 A.
5. Fjærene for söppelromsdörer og trapperomsdörer mot kjeller må strammes.

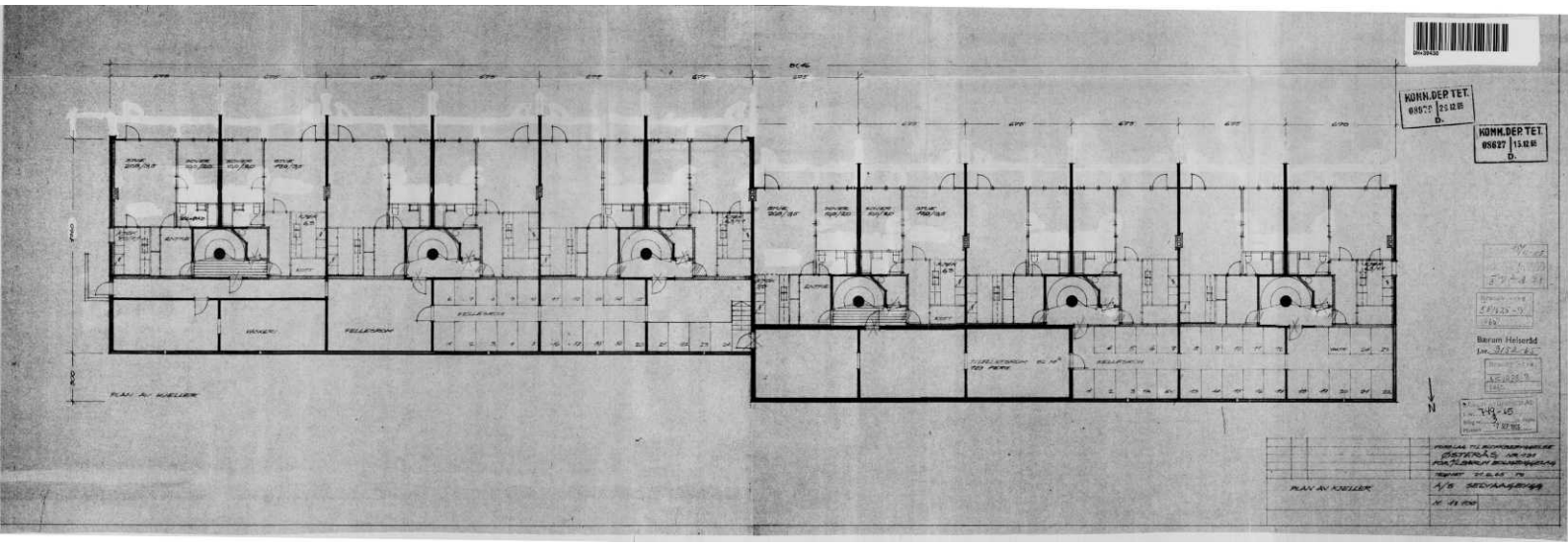
Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at forannevnte mangler og feil blir rettet innen 1. juni 1967.

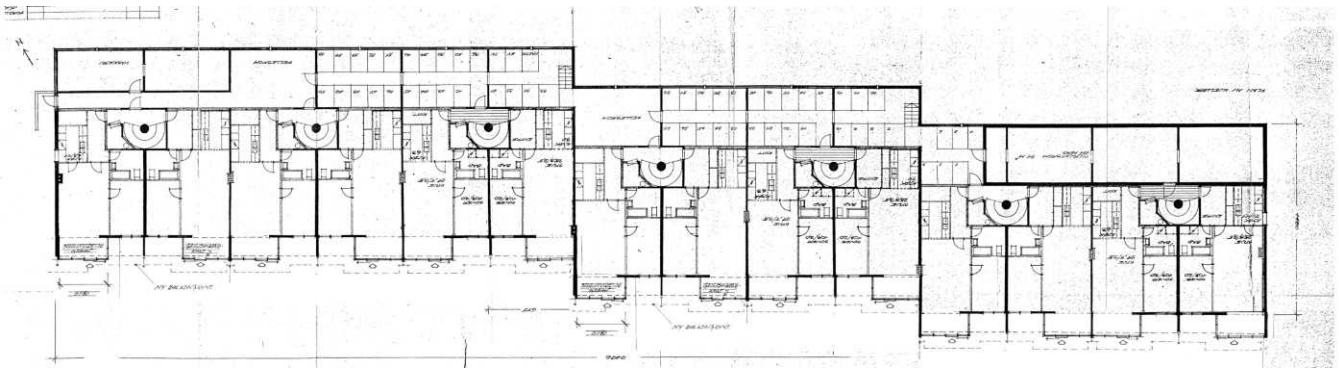
Skriftlig melding om at manglene er rettet og anmodning om å få utstedt ferdigattest må være bygningsvesenet i hende innen 8. juni 1967.

For bygningssjefen

M. Audun Standnes
e.f.

Sigård Mörk


KOMM.DEP TET.
05870 23 12 85
D.
KOMM.DEP TET.
05827 13 12 85
D.
Bærum Helseråd
PLAN AV KJELLER
N



Rehabilitering
ØSTERÅS BORETTS
Gnr. 35 Bnr. 40

Blokk 2. EIKSVN. 92-96

PLAN
U.ETG./
KJELLER

Mål: 1:100
Dato: 01.07.96
Sign.:

ARKITEKTER
DESIGN A/S

2.02

Utskriftsdato: 04.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: AL Østerås Borettslag	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	760 693,56 kr
Feiing	26 472,96 kr
Renovasjon	861 470,16 kr
Vann	650 867,46 kr
Sum	**2 299 504,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	4 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	160 stk	5384.19	1/1	0 %	861 470,03 kr	215 367,52 kr
Vann etter areal	15%	15895 m2	39.80	1/1	0 %	632 644,85 kr	157 753,25 kr
Vann etter areal	15%	41 m2	39.80	1/1	1 %	1 648,18 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	15936 m2	45.26	1/1	0 %	721 327,12 kr	179 403,86 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	35 stk	146.00	1/1	0 %	5 110,00 kr	1 277,49 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	84 stk	299.00	1/1	0 %	25 116,00 kr	6 279,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**2 247 316,18 kr**	**560 081,12 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS								

Avtale 90105825 (Avgiftsadresse: Fururabben 6-8)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	6C - B1	14.02.2022	08.01.2024	Ikke utført	Utført
Under etasje stue	6C - B1	27.07.2021	08.01.2024	Ikke utført	Utført
1 etasje stue	6B - A2	14.02.2022	08.01.2024	Utenfor rute	Utført
3 etasje	6B - A1	14.02.2022	08.01.2024	Ikke utført	Utført
2 etasje stue	8C - 01	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	B1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	6C - A1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
2 etasje	8C - 02	14.02.2022	08.01.2024	Ikke utført	Utført
3 etasje stue	8B - A2	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
2 etasje stue	8B - A1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
Kjellerstue	8A - A1	27.08.2021	08.01.2024	Utenfor rute	Utført
1 etasje stue	8C - 02	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	8C - 02	-	08.01.2024		Utført
1 etasje stue	8B - A2	21.09.2021	08.01.2024	Utenfor rute	Utført

1	8B - A1	14.02.2022	08.01.2024	Ikke utført	Utført
Kjellerstue	6B - A1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	B2	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
1	8B - A2	14.02.2022	08.01.2024	Ikke utført	Utført
2 etasje stue	6C - A1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
3 etasje stue	8B - A2	14.02.2022	08.01.2024	Utenfor rute	Utført
3 etasje stue	8A - A1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	8A - A1	27.07.2021	08.01.2024	Utført	Utført
1	8A - 02	14.02.2022	08.01.2024	Ikke utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	21. Det er for dårlig tettet rundt røykrør på utsiden av skorsteinen.	6A U0102	04.12.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	6A U0102	04.12.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	6A U0102	04.12.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	6A - H0102	04.12.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	6A - H0302	04.12.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	6A - H0302	04.12.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	6B H0301	04.12.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	6B H0301	04.12.2013
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	8a H0201	04.12.2013
Enhet	27. Slokkemiddel: Mangler er defekt eller ikke kontrollert.	8A H0201	04.12.2013
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	6B H0101	10.06.2017
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	6C H0101	12.06.2017
Enhet	18A Det mangler slokkeutstyr i boligen	6C H0101	12.06.2017
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	6C H0202; Utgått	29.08.2017
Enhet	19A Det mangler røykvarsler i boligen		10.10.2017
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	6C H0102	29.07.2021
Enhet	19F Røykvarsler utgått på dato	6C H0102 Byttes	29.07.2021

Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	8B H0301	29.07.2021
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	6B U0101 Feilplassert, står på vegg.	29.07.2021
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	6B H0302	29.07.2021
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	8A H0102	29.07.2021
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	8A U0101 Varsler på vegg	02.09.2021
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	8 H0102 Ikke hengt opp ennå	28.09.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/61		
Utskriftsdato	04.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 24
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

Kommuneplanens arealdel (KPA) skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi:

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

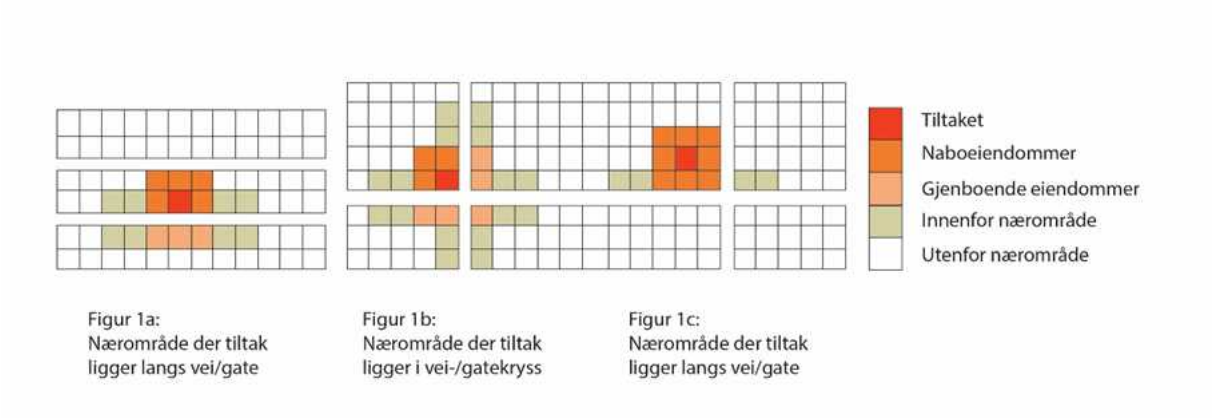
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

For blokkbebyggelse bør boenheter med ensidig beliggenhet mot nord eller øst unngås.

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6)

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

Gjerder skal ikke være høyere enn 1,2 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Hvor trafikksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomsiktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

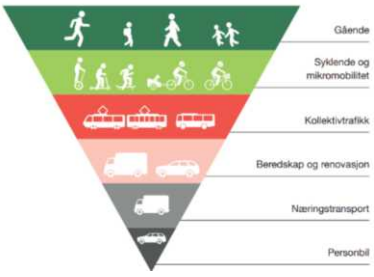
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

Der det er nødvendig skal det settes av areal til reguleringsplasser, reserverte kjørefelt og holdeplasser for kollektivtrafikk.

16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

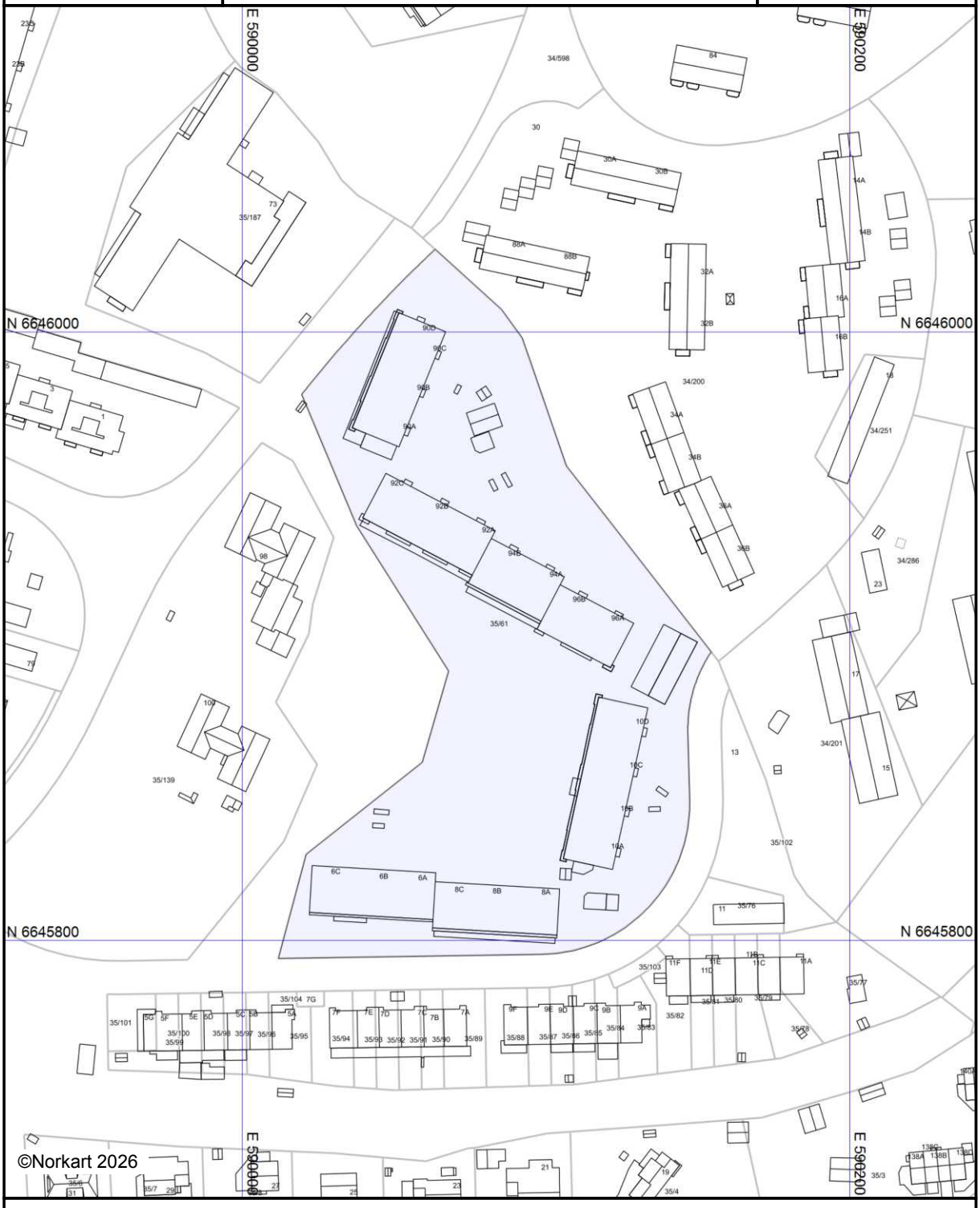
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/61
Adresse: Fururabben 6A
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

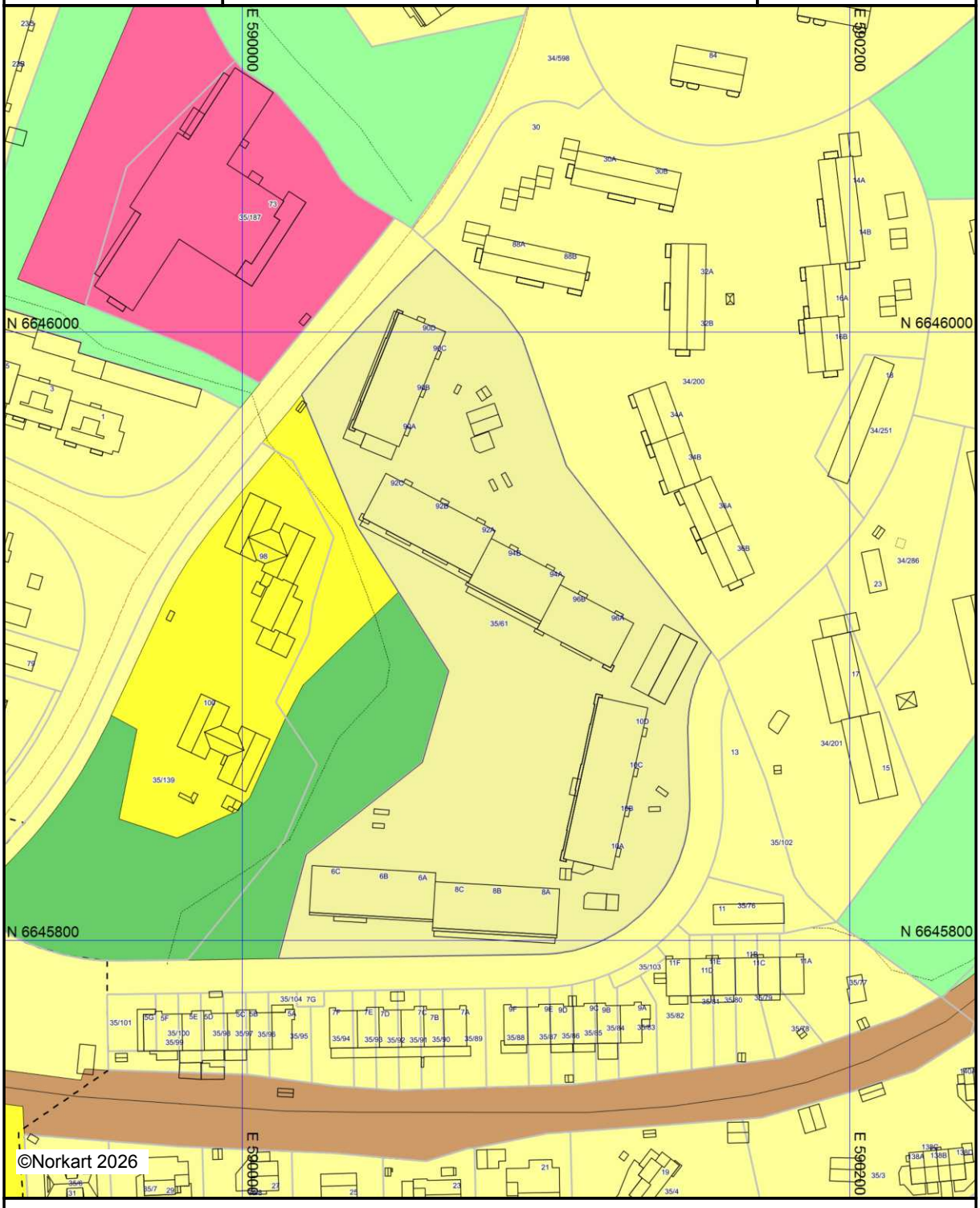
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/61
Adresse: Fururabben 6A
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



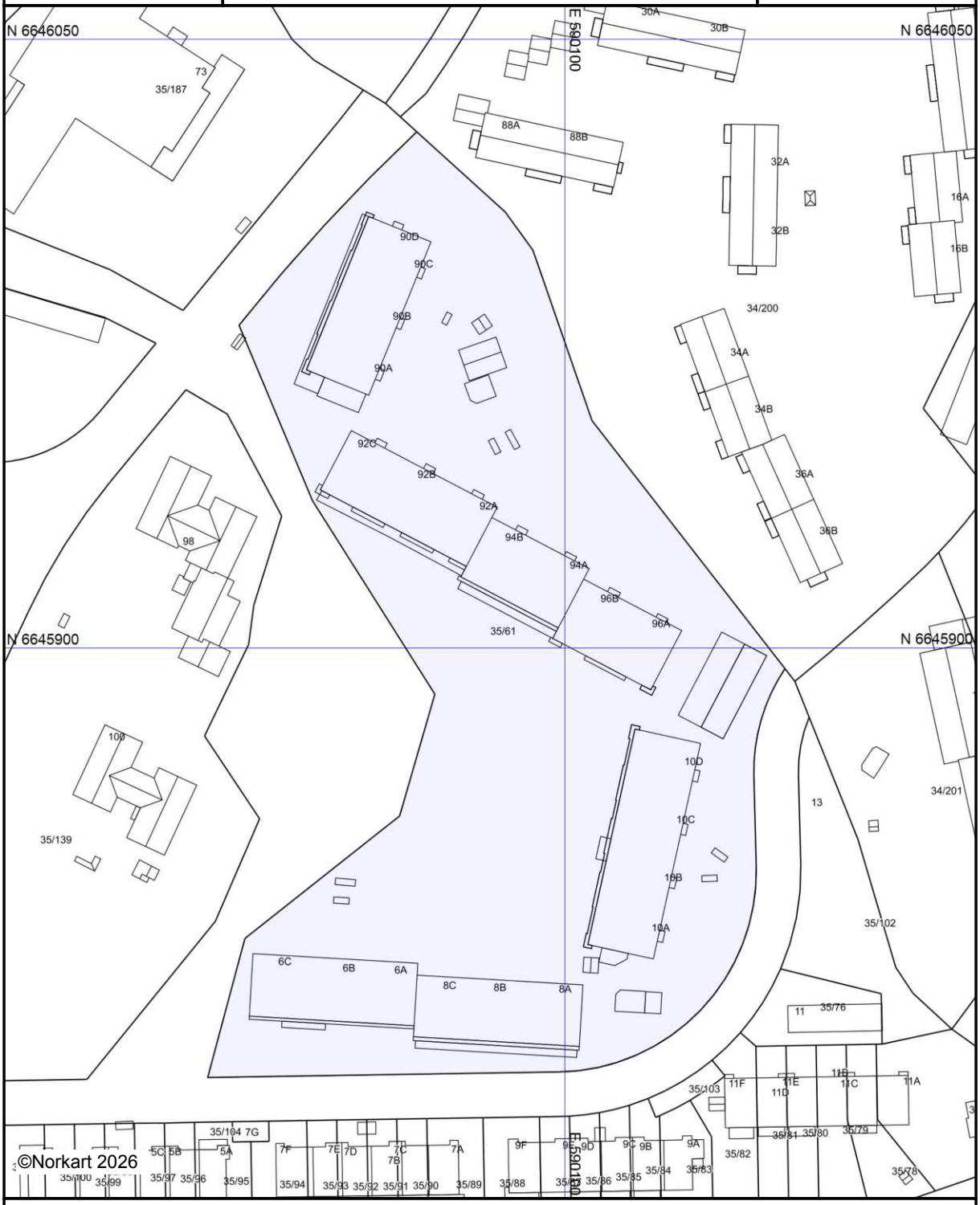
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/61
Adresse: Fururabben 6A
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1962189

ArkivsakID: 20/6798
JournalpostID: 20/140347
Dokument: 4994589

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS

Fellesbestemmelser

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes hamoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillates en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

3.
Bebyggelsens art framgår av tegnforklaringen.

4.
Før innflyttingstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendomens bruk.

5.
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt gjerde, som skal godkjennes av bygningsvesenet.

6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

Tomt for offentlig bygning

9.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomter for industri, forretnings- og kontorbebyggelse

11.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

12.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

13.
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

14.
De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

Boligstrøk

15.
Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

16.
Gesimshøyde på hus i 4, 3, 2, 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6,5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

17.
Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

18.
De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

19.
Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

20.
Boligen på fradelt parsell fra gnr. 35 bnr. 223, sør for gjenværende parsell, skal ha saltak og tilpasses strøkets karakter

Friareal

21.
På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealene (barnehagehus o.l.)

oooOOOooo

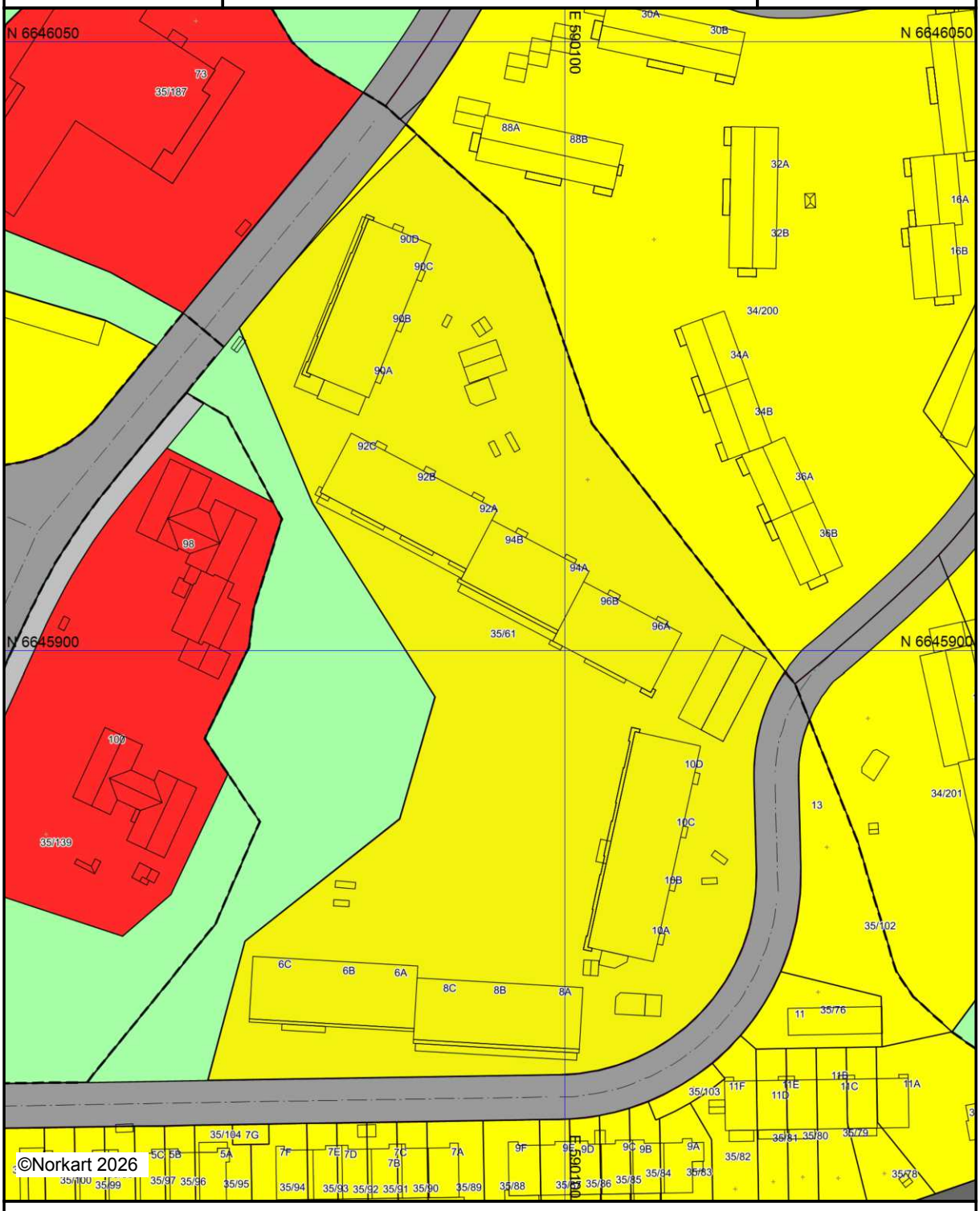
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/61
Adresse: Fururabben 6A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

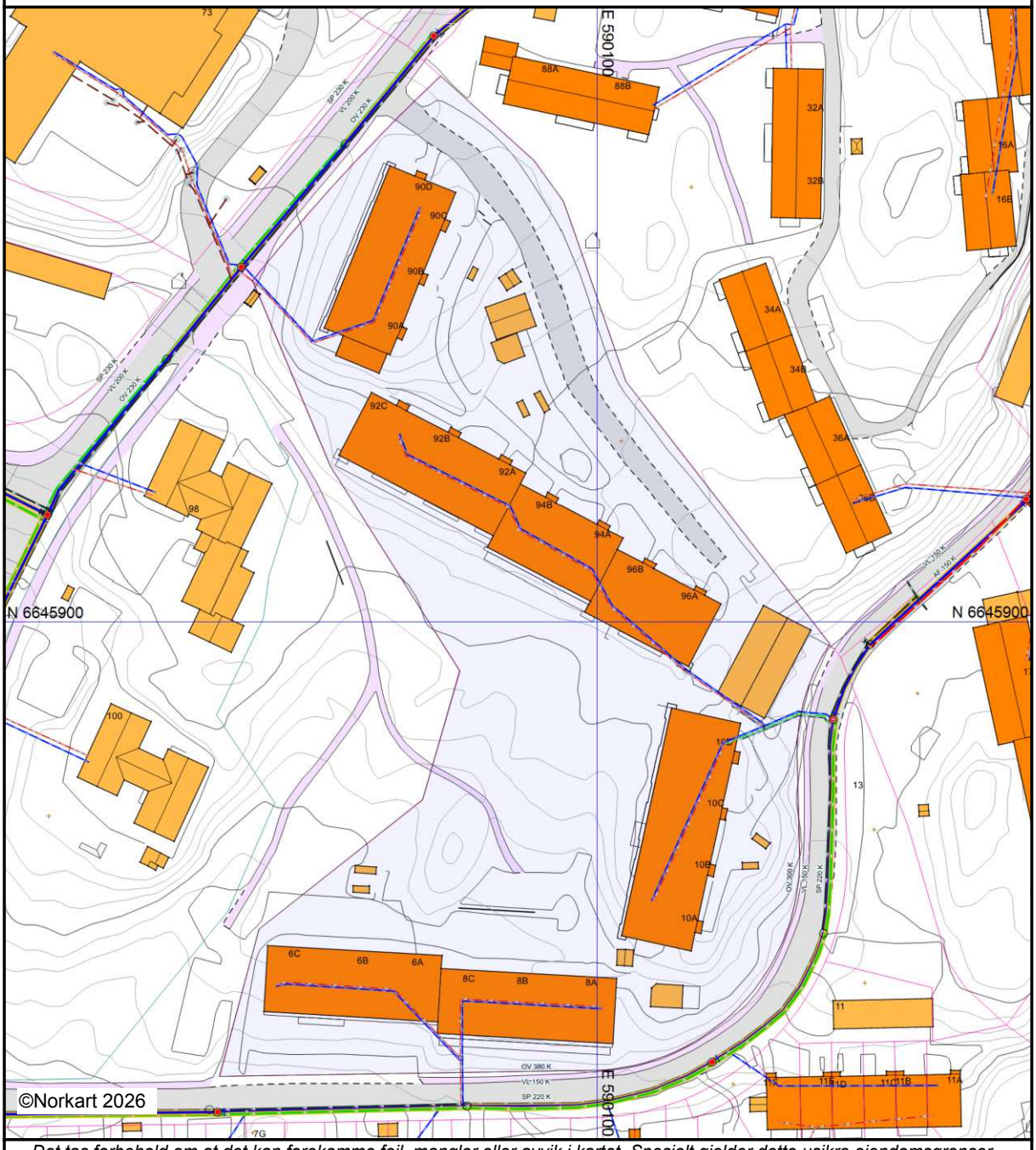
Eiendom: 35/61
Adresse: Fururabben 6A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



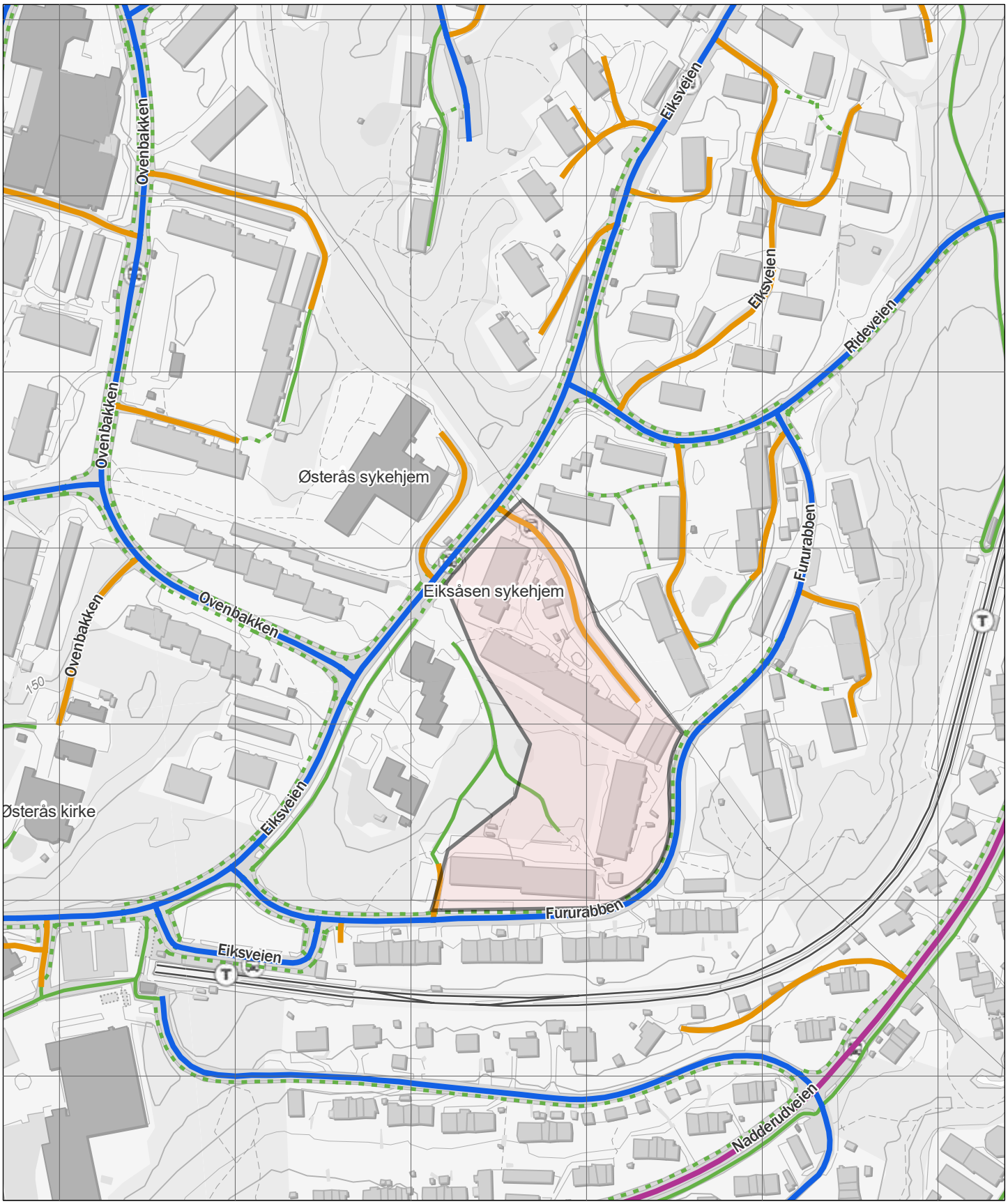
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/61/0/0
Adresse: Fururabben 6A, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/05/2026



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

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:
Fururabben 6 A, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 61, andelsnr. 205 i BORETTSLAGET A/L ØSTERÅS , Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260202

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Daniel Duman

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 941 43 070

E-post: daniel.duman@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.
