PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

OTTO RUGES VEI 77 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Otto Ruges vei 77 B , 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 146, snr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1863 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UT3151

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1972.

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, bad, toalettrom, 3 soverom og stue/kjøkken/spisestue. Adkomst til balkong fra stuen. Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass i carport med el-billader.

Boligen fremstår i en generelt normal og velholdt stand for sin alder, der flere innvendige flater, deler av elektrisk anlegg og ildsted har blitt oppgradert i nyere tid. Det er registrert enkelte avvik knyttet til tekniske installasjoner og våtromsløsninger. Det foreligger et normalt vedlikeholdsbehov, men det bør utføres noen lokale tiltak og utbedringer for å lukke avvik som kan medføre risiko over tid.

Byggeåret tilsier at eiendommen opprinnelig ble oppført etter eldre byggtekniske standarder og krav til isolasjon, fuktsikring og ventilasjon sammenlignet med i dag. Eiers opplysninger om nyere oppgraderinger og moderniseringer bidrar til å redusere risikoen for typiske alderssvakheter på overflater, peis og deler av det elektriske anlegget. Tekniske installasjoner og våtrom som har passert en viss alder har imidlertid en naturlig alderssvekkelse, og manglende endetetting på rør samt manglende lekkasjesikring og komfyrvakt bør utbedres for å møte dagens krav til sikkerhet.

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

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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er av betong.
Ukjent taktekking.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med isolerglass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med slette malte flater og spilevegg.
Overflater himling med slette malte flater.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2011.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2012. Benkeplaten er slipt og oljet i 2025. Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er kjøleskap tilkoblet vann. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles luftekanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på vegger og gulv.
Innredet med servant med underskap og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast (synlige).
Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og toalett. Friskluftsventiler i yttervegg og friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

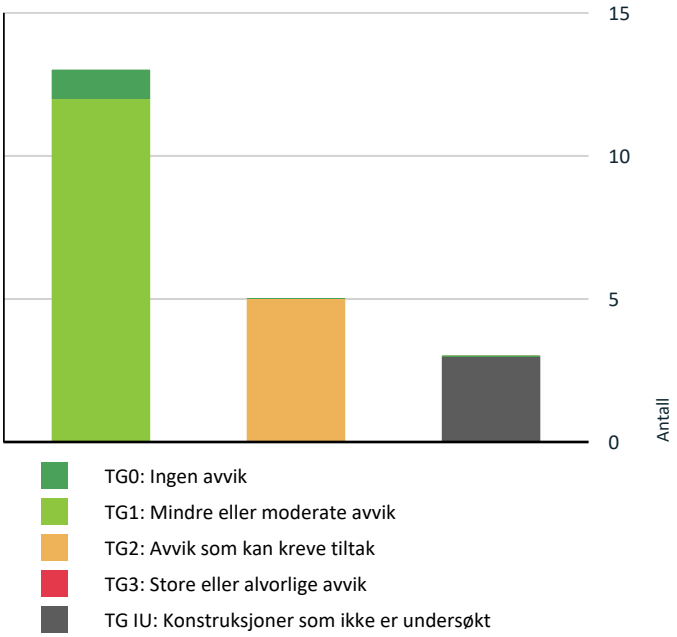
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

Kjøkken > 3. etasje > Stue/ Kjøkken / Spisestue > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var pågående rehabilitering av balkonger og fasader.
Bygningsdelene var derfor ikke mulig å vurdere.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Oppgradering	Eiers opplysning: - Vegger og tak sparklet og malt i alle rom - Nye stikk, dimmere og kabler trukket, nye panelovner i stuen
2024	Oppgradering	Eiers opplysning: - Innsats i peisen
2025	Oppgradering	Eiers opplysning: - Ny benkeplate corian m servant. Nytt speil på badet - Benkeplate slipt og oljet på kjøkkenet - Nye panelovner
2026	Oppgradering	Eiers opplysning: - Nye garderobeskap i gangen - Spilevegg og plassbygget bokhylle - Nytt kjøle-og fryseskap - Tettet og etterisolert ventilasjonskanalen på kjøkkenet

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ukjent taktekking.

Taket er ikke besiktiget av sikkerhetsmessige årsaker og interne HMS-rutiner.

Vurdering av tilkomst på tak:
Instruksen foreskriver som hovedregel besiktigelse av takflaten. Det er foretatt risikovurdering på stedet, som konkluderte med at fysisk befaring på taket ikke kunne gjennomføres på en forsvarlig måte.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Konsekvensen av manglende besiktigelse og ukjent taktekking er økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte lekkasjer eller skader som ikke blir oppdaget i tide.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Varierende alder fra 2004-2024.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med isolerglass og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 9 mm innenfor 2 meter i Tv-stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i Tv-stuen.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2011 i følge tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).

Konsekvens/tiltak

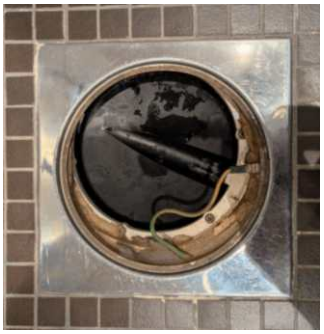
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport



Hovedsluk under servantinnredningen



Hjelpesluk i dusjen

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

- Det er påvist fuktskjolder på bakplaten under vasken. Ingen fukt eller aktiv lekkasje på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overvåk området for eventuelle endringer, og iverksett tiltak dersom det oppdages forverring.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at en eventuell lekkasje eller fuktskade utvikler seg videre og fører til større skader på innredningen eller omkringliggende konstruksjoner.



Fuktskjolder på bakplate under servanten

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg med brannklassifisert sjakt mot kjøkken. Det var ikke mulig å komme til bunnsvill pååå grunn av rør i veggen, men det er målt i nedre del av stender av tre.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/ KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2012 i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er kjøleskap tilkoblet vann (sensor for lekkasjedeteksjon under kjøleskap).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.
Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

3. ETASJE > STUE/ KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles luftekanal.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på vegger og gulv.
Innredet med servant med underskap og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, men rørskapet er plassert bak vaskesøyle og har begrenset tilkomst. Stoppekarn er plasser i rørskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Rørskapet er plassert bak vaskesøylen og stoppekranen har dermed dårlig tilkomst.
- Manglende endetetting på rør på kjøkken og toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken og toalett for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader.

Rørskapet bør gjøres lettere tilgjengelig slik at stoppekranen enkelt kan betjenes ved behov. Dårlig tilkomst kan forsinke stenging av vannet ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.



Manglende endetetting under kjøkkenvasken



Manglende endetetting under servanten på toalettet



Rørskap med stoppekran er plassert bak vaskesøylen

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast (synlige).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og toalett. Friskluftsventiler i yttervegg og friskluftsventiler over vinduer.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget.

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 oppgang.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon for deler av anlegget, men mangler blant annet for oppgradering av sikringsskapet.

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

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

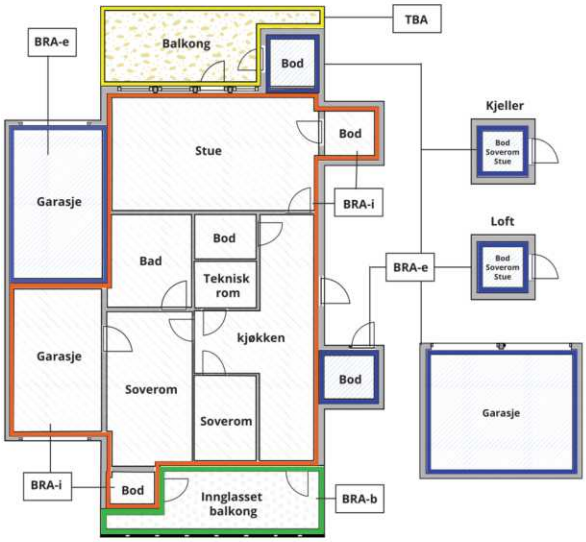
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	110			110	11
Kjeller		4		4	
SUM	**110**	**4**			**11**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 1, soverom 2, tv-stue, stue/ kjøkken / spisestue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det medfølger biloppstillingsplass i carport med el-billader i følge eier.

Rom (bod 93) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse elektrisk arbeid, ny peisinsats og ny benkeplate på badet.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Kari Helland-Madsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	146		93	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Otto Ruges vei 77 B

Hjemmelshaver
Helland-Madsen Kari

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
DNB		Tidligere salgsoppgave	Gjennomgått		Nei
Eier	17.05.2026	Opplysninger om oppgraderinger fra eier	Gjennomgått		Nei
Bærum Kjøkkensenter	28.12.2024	Faktura: - Benkeplate på bad	Gjennomgått		Nei
Peishuset AS	09.09.2024	Ordrebekreftelse ny peis	Gjennomgått		Nei
AIDA Elektro as	06.05.2026	Samsvarserklæring: - Nye stikk, dimmere og lamper i soverom, stue og gang, samt trukket om kurser til disse rom.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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/UT3151

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: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260228
Addresse	Otto Ruges vei 77 B		
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS
Selgers navn	Kari Helland-Madsen		

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?

Januar 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekker og skader på fasaden. Det pågår et prosjekt med betongrehabilitering på alle yttervegger.

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:

Alle balkongene i sameiet blir rehabilitert i 2026, ref kommentaren ovenfor.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Repcon AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye stikk, dimmere og lamper i soverom, stue og gang, samt trukket om kurser til disse rom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Stikkprøvebasert tilstandsanalyse av fasade i armert betong, oktober 2023.

Er forholdet utbedret?

Betongrehabilitering av alle yttervegger, inkl balkonger, ble igangsatt i april 2026. Arbeidene er planlagt sluttført i desember.

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.

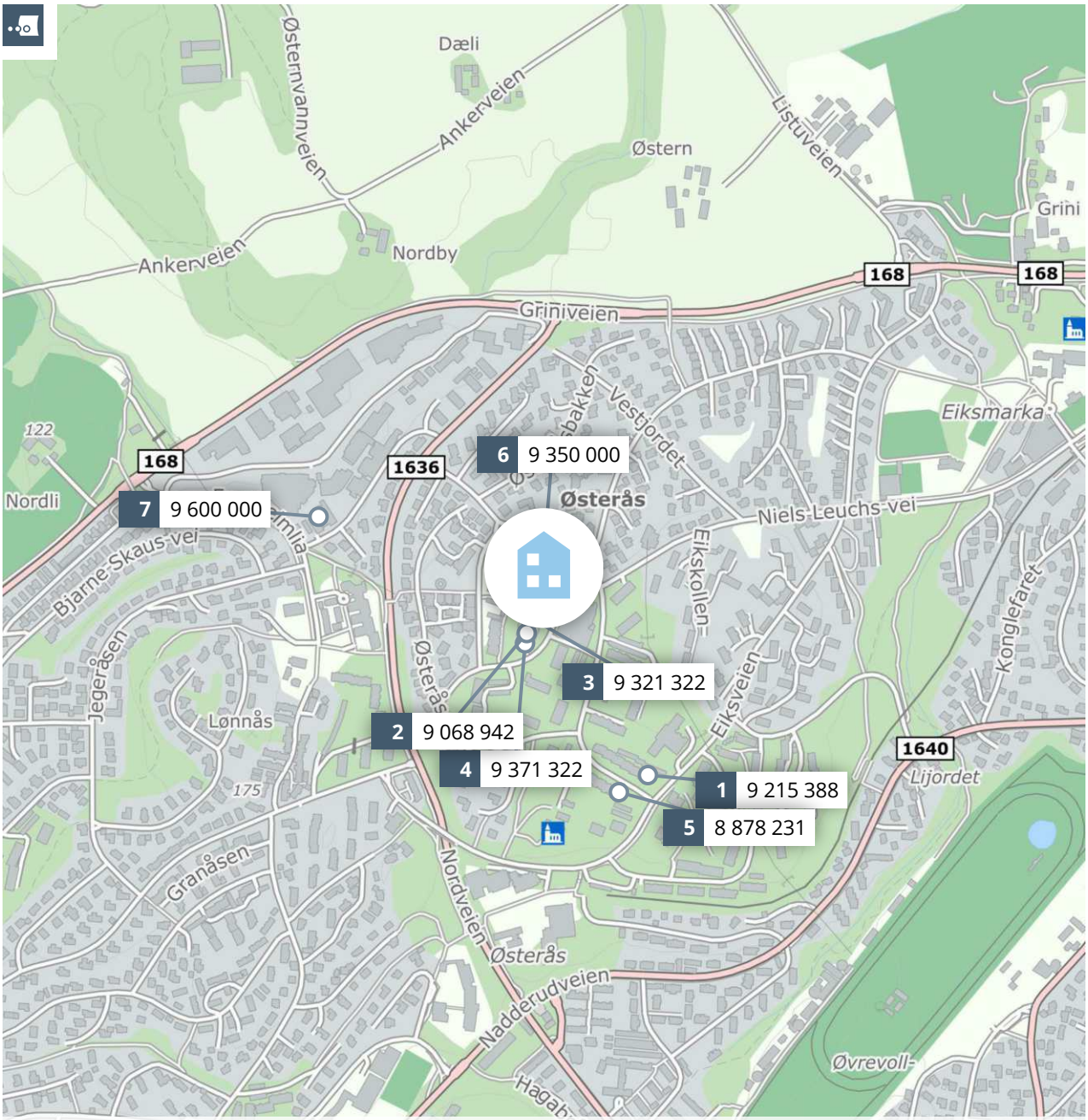
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Kari Helland-Madsen*

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

OTTO RUGES VEI 77 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.05.2026

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Otto Ruges vei 77 B, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 35 BNR 146 FNR 0 SNR 93 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 21

Verdivurdert til

9 500 000

0	9 500 000	86 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	4 754
Formue	72 590
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ovenbakken 1				03.03.2026	9 300 000	**9 200 000**	15 388	9 215 388	**89 470**
	103 m²	1969	1. etg	3 sov						
2	Otto Ruges vei 81 D				06.05.2026	9 690 000	**9 050 000**	18 942	9 068 942	**85 556**
	106 m²	1971	1. etg	2 sov						
3	Otto Ruges vei 81 B				16.06.2025	9 200 000	**9 300 000**	21 322	9 321 322	**84 739**
	110 m²	1971	2. etg	3 sov						
4	Otto Ruges vei 81 E				12.05.2025	8 500 000	**9 350 000**	21 322	9 371 322	**84 426**
	111 m²	1971	2. etg	3 sov						
5	Ovenbakken 2				16.03.2026	8 400 000	**8 800 000**	78 231	8 878 231	**86 196**
	103 m²	1969	2. etg	3 sov						
6	Otto Ruges vei 77 C				12.05.2025	9 350 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**83 482**
	112 m²	1972	4. etg	3 sov						
7	Jaktlia 29 C				27.01.2026	9 490 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**71 111**
	135 m²	1980	1. etg	3 sov						

Lys og innbydende 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i toppetasjen. Leiligheten har en svært god planløsning og fremstår som delikat, moderne og stilren.

Boligen byr på en romslig entré, flislagt bad fra 2011, separat WC, tre gode soverom, et lekkert kjøkken fra 2012, samt en stor og luftig stue-/spisestue. Her er det peis som skaper en lun atmosfære, og direkte utgang til en vestvendt balkong på 11 kvm med gode solforhold og fantastisk utsikt.

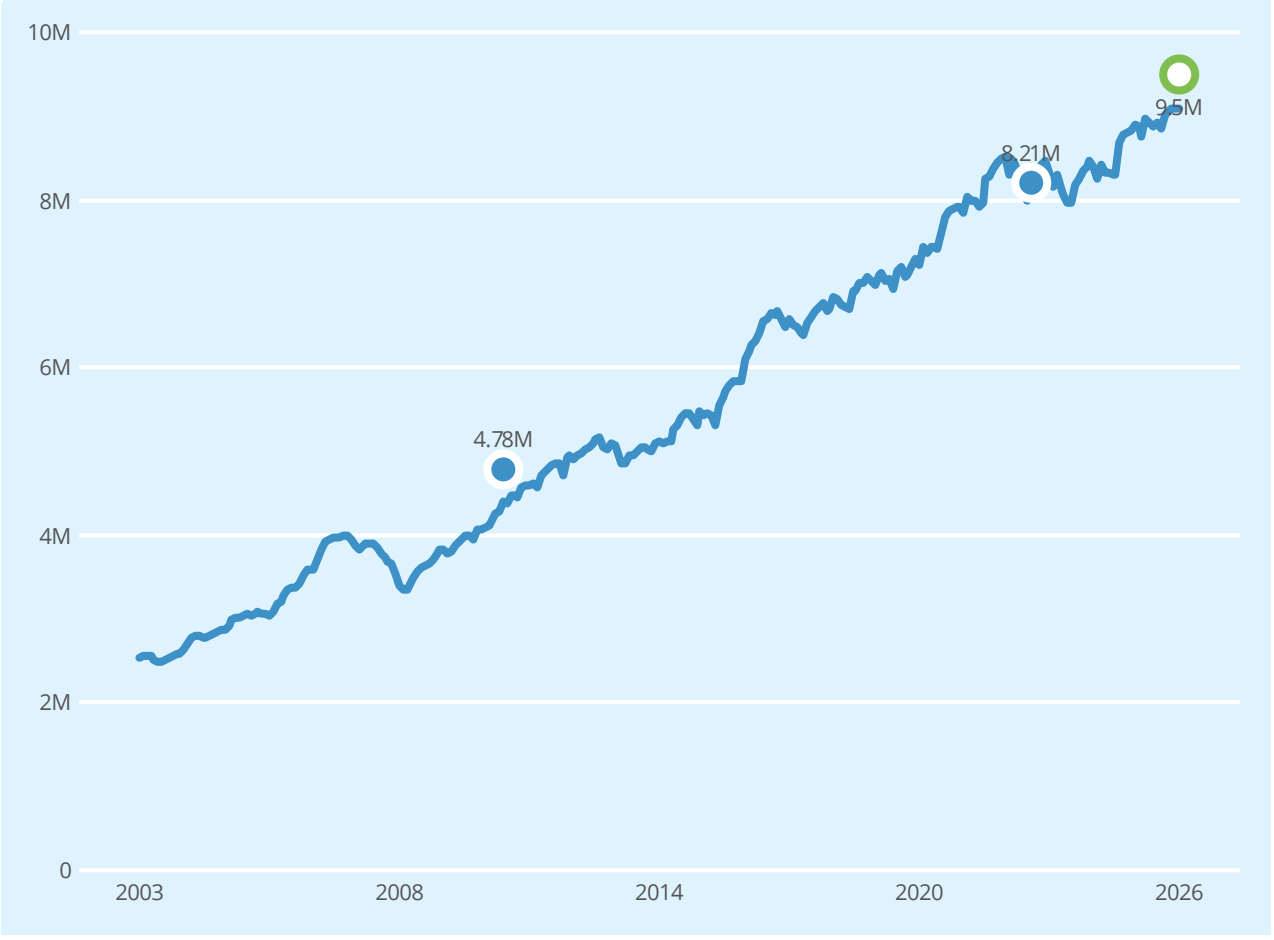
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.10.2022	24.01.2023	14.04.2023	7 750 000	8 210 000	0	8 210 000
18.03.2011	29.03.2011	17.06.2011	4 250 000	4 775 000	0	4 775 000

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

12
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 744 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

39
leiligheter solgt

6.5M
6.4M
6 305 000 Salgspris i snitt
6 210 000 Prisantydning i snitt
6.1M
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 915 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
86 364 Otto Ruges vei 77 B
Totalpris 9 500 000

82 060 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298350**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6684653**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **146**
Seksjonsnummer **93**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 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 **194,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 512 kWh**



Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

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: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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:

Sameiet Østeråsboliger II		Vår ref.:	118/93
OTTO RUGES VEI 77 B		Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS		Eiere:	Kari Helland-Madsen
Organisasjonsnr:	971 489 405	Seksjonsnr:	93

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 754

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 754

2: Registrerte endringer felleskostnader

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

6: Ligning - 2025

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

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	35/146 - seksjon:93
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441810

ORDENSREGLER

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

1. RO I HUSET

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

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

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

2. ORDEN I OG OMKRING HUSET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BRANNVERN

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

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

3.3 Ved bruk av varmelampe anbefales bruk av elektrisk varmelampe.

3.4 Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer eller boder.

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

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

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

4. KJØRING, PARKERING OG TRANSPORT

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

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

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

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

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

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

4.7 Bilvask skal kun foregå på parkeringsplassens vaskeplass.

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

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

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

5.3 Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden av balkongene.

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

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

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

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

SAMEIET ØSTERÅSBOLIGER II

VEDTEKTER

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

§ 1. INNLEDNING

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

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i Sameiet Østeråsboliger II.

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

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

§ 2. RETT TIL BRUK AV SEKSJON OG FELLESAREAL

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

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

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

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

§ 3 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJON

Seksjonen må kun benyttes til beboelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4 SEKSJONSEIERENS PLIKTER

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

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

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

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

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

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

§ 5 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 SAMEIETS PLIKTER

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

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

§ 7 FORANDRINGER AV SEKSJON

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

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

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

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

Bestemmelser om markiser og innretninger på balkonger følger husordensreglene.

§ 8 FELLESUTGIFTER OG FELLESINNTEKTER

Sameiets fellesutgifter fordeles mellom seksjonene etter eierseksjonsloven § 29.

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

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

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

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 10 FORSIKRING

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

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

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

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

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

§ 11 GARASJER

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

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

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

§ 12 PANT

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

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

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

§ 13 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles.

1. Konstituering

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

1. § 14 ÅRSMØTETS MYNDIGHET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 STYRET.

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

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

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

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

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører.

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

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

§ 17 REVISOR

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

§ 18 MISLIGHOLD

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

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

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

§ 19 TVISTER

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

§ 20 VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 21 OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Sameiet Østeråsboliger II



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Østeråsboliger II

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Rehabilitering av betongfasader og balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Prosjektets totale kostnadsramme settes til 16 millioner.

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

5.3 Finansiering av betongrehabilitering og tilknyttede oppgaver

Betongrehabiliteringen av fasader og tilknyttede oppgaver

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

Styret innstiller på at det stemmes over alternativene:

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

Forslag til vedtak

For å gjennomføre betongrehabiliteringsprosjektet godkjenner årsmøtet finansiering med alternativ

6. Saker fra beboere

6.1 Alternativ rehabilitering

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

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

6.2 Alternativ finansiering

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

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen.

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Østeråsboliger II
Styret

Sameiet Østeråsboliger II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Valgkomité: Per Gløersen og Tove Skandsen

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

En seksjon har skiftet eier i 2025.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

HMS-aktiviteter i 2025

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

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

Det har vært gjennomført service og kontroll av røyklukene.

Styret har gjennomgått og oppdatert risikomatrisen i HMS-systemet.

Egenkontroll av bygg har blitt gjennomført av styret.

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

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

Regnskapet for 2025

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Felleskostnadene ble økt med 10% 1.juli 2025.

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Betongrehabiitering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Vedlikehold - planlagt - ikke budsjettert i ordinært budsjett

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

Ordinært vedlikehold og budsjett for 2026

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

Planlaget aktiviteter i 2026:

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

Kommende 5-års periode

Styret i Sameiet Østeråsboliger II

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

Østerås, 15. mars 2026

For styret

Inger Ellingsen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatregnskap Sameiet Østeråsboliger II, 2025

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

Balanse Sameiet Østeråsboliger II, 2025

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

Balanse Sameiet Østeråsboliger II, 2025

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

Sameiet Østeråsboliger II

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

Note 9 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Annen driftskostnad

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

Note 10 - Finansinntekt

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 15 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Østeråsboliger II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Østeråsboliger II

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Østeråsboliger II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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 Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Finansiering ved kostnadsramme 16 millioner kroner

Bankinnskudd fra Sameiet 1 million kroner

Alternativ 1 Kapitalinnkreving 15 millioner kroner

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

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

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

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

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

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

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

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

Alternativ rehabilitering

1. Bakgrunn

I rundskriv datert 1. mai 2025 står det følgende:

«*Videre framdrift*

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

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

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

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

2. Begrunnelse

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

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

Vi mener at dette er uheldig av flere grunner:

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

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

3. Vedtaksforslag

Med utgangspunkt i vår begrunnelse foreslår vi følgende:

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

Forslagsstillere:

Anne og Bjørn Enge

Barbro Eyde-Axelsen

Nina Aamodt Hagen

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

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

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

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

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

Hilsen
Marianne Forsman og Trond Rønning

Sameiet Østeråsboliger II Vedlegg ...

Innstilling fra valgkomitéen til ordinært sameiermøte 26. mars 2026

Styret:

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

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

Valgkomitéen:

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

Østerås 6. mars 2026

Tove Skandsen
Tove Skandsen

Per G. Gløersen
Per G. Gløersen

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Inger Ellingsen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

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

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

Antall fremmøtte ble tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Christian Platou ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

5.2 Rehabilitering av betongfasader og balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak

Ordinært årsmøte godkjenner å gjennomføre betongrehabiliteringen som beskrevet i tilbudsforespørselen.

Prosjektets totale kostnadsramme settes til 16 millioner.

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

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

Styrets forslag ble godkjent.

5.3 Finansiering av betongrehabilitering og tilknyttede oppgaver

Betongrehabiliteringen av fasader og tilknyttede oppgaver

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

Styret innstiller på at det stemmes over alternativene:

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

Forslag til vedtak

For å gjennomføre betongrehabiliteringsprosjektet godkjenner årsmøtet finansiering med alternativ

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

Alternativ 1, kapitalinnkreving på 15 MNOK ble vedtatt.

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

6. Saker fra beboere

6.1 Alternativ rehabilitering

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

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

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

6.2 Alternativ finansiering

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

Vedtak:

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

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

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

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedlagt følger innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:

Inger Ellingsen ble gjenvalgt for ett år.

Hun ble valgt ved akklamasjon.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Cecilie Alfsen ble gjenvalgt for ett år.

Steffen Dalgard ble gjenvalgt for to år.

Rune Natås, ny, ble valgt for to år.

Alle tre ble valgt ved akklamasjon.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

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

Begge ble valgt ved akklamasjon.

Protokoll for Sameiet Østeråsboliger II

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.05.2026 12:51

Eiendom 3201-35/146/0/93

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	08.06.1972	Andel	
Kommunenr	3201	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	35	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	146	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	93	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Otto Ruges vei 77B	1361 Østerås	Østerås-Eiksmarka 21	Eiksmarka	Østerås

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3201-35/146	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3201-35/146	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	6684653			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.05.1970	Areal, bolig (bruk/brutto)	6050/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	19.01.1972	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	6050/0	Energikilde	
Etasjer	8	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	170	4	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken

H0301	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	166	7	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	106	5	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	106	4	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	170	7	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	110	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	10	1206/0	0/0	1206/0
H02	Hovedetasje	10	1206/0	0/0	1206/0
H03	Hovedetasje	10	1206/0	0/0	1206/0
H04	Hovedetasje	6	724/0	0/0	724/0
H05	Hovedetasje	2	241/0	0/0	241/0
H06	Hovedetasje	2	241/0	0/0	241/0
H07	Hovedetasje	0	20/0	0/0	20/0
U01	Underetasje	0	1206/0	0/0	1206/0

Sameiet Østeråsboliger II

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Østeråsboliger II

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II

Tid: onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Østerås senior senter, Eiksveien 98

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Orientering om tilstandsanalyser av betong av fasader og balkonger

Informasjon fra Trond Amundsen i Ødegård og Lund AS

5.2 Orientering om felles tilfluktsrom

Orientering om felles tilfluktsrom i Otto Ruges vei 81 v/Steffen Dalgard

5.3 Endring av Ordensregler pkt 2.15

Se vedlegg

6. Saker fra beboere

6.1 Endring av Ordensreglene pkt 1.1 og 5.6

Se vedlegg

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Inger Ellingsen
Styremedlem, Glenny Cecilie Alfsen
Styremedlem, Morten Berge
Styremedlem, Knut Endresen
Styremedlem, Steffen Harald Dalgard

8.1 Valg av styreleder

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

8.2 Valg av styremedlemmer

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Østeråsboliger II
Styret

Sameiet Østeråsboliger II

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Valgkomité: Gunnar Skandsen og Per Gløersen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg

En seksjon har skiftet eier i 2024.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret og eiendomsforvalter i ABBL.

Helse, miljø og sikkerhet. Internkontroll

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

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

HMS-aktiviteter i 2024:

Brannteknisk tilstandsanalyse ble gjennomført av Norsk Brannvern i januar 2024. Det ble avdekket flere avvik som styret har arbeidet med i 2024, og arbeidet vil fortsette i 2025. Et av avvikene var manglende elkontroll.

Elkontroll etter NEK 405 ble gjennomført av bygningen og garasjer/carport i april. Også her noen avvik som krever tiltak.

Brannslukkere (pulverapparater) og nye brannslanger ble montert i alle oppgangene i mai/ juni. Skilt for nødutganger og brannslukkere er satt opp.

Ledelys er montert i alle oppgangene.

Egenkontroll ved utfylling av "Årlig sjekkliste" med hovedvekt på brannsikkerhet og vannlekkasjer ble gjennomført i desember.

Styremedlemmene sjekker månedlig alle kjellere med tanke på avdekking av lekkasjer ol.

Et par hull i asfalten på parkeringsplassen ble reparert våren 2024.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 300.444,-. Det var budsjettert med et underskudd på kr 15.782. Dette var i hovedsak en effekt av utskiftning av låssystem (ca kr 275.000,-) først ble ferdigstilt i februar 2025.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det var ingen økning av felleskostnadene i 2024.

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.

Årsmøte i 2024 og styrets arbeid

Årsmøtet i 2024 ble avholdt 22.april på Østerås Seniorsenter. Det var meldt inn en sak fra seksjonseiere om endring av Ordensreglene. Endringen ble ikke vedtatt. Styret hadde meldt inn en sak om endringer i Vedtektene som ble vedtatt.

Etter årsmøtet er det avholdt 6 styremøter og ett felles møte med sameiene ØB I, ØB III og ØB IV.

Aktiviteter, vesentlig vedlikehold og innkjøp

Montert røykgassvifter over pipeløp i E-oppgangen (syd).

Nytt lysarmatur i alle oppgangene med LED-lys og bevegelsessensorer ble montert i februar.

Gjennomført stikkprøvebasert tilstandsanalyse på balkongsiden i august.

Inngått ny bredbånd- og TV-avtale (Frihet M) med Telenor i september.

Reparasjoner etter vannlekkasje pga tett avløpsrør i 2. etasje i oppgang A, med følgeskader i 1. etasje og underetasje (forsikringssak).

Opprettet forprosjekt for eventuell oppgradering av felles tilfluktsrom i Otto Ruges vei 81.

Nytt låssystem med nye sylindre og nøkler for hele bygget ble montert ferdig i februar 2025.

Planert og murt underlag for glass- og metallemballasje i tilslutning til renovasjonsanlegget.

Det ble gjennomført to dugnader, vårdugnad 4. mai og høstdugnad 19. oktober. Godt fremmøte og alle planlagte oppgaver ble gjennomført.

Planlagt vesentlig vedlikehold og budsjett for 2025

For 2025 er det budsjettert med et underskudd på ca kr 81.000,-. Det er budsjettert med økning av felleskostnader i 2025 på 10% fra 1. juli 2025.

Planlagte aktiviteter innen vedlikehold i 2025:

- Utarbeide anbudsgrunnlag og kravspesifikasjon for en eventuell rehabilitering av fasader og balkonger.
- Utelys ved parkeringsanlegg og garasjer, nedgang til parkeringsplass og lys i garasjer/carport
- Nytt låssystem og nøkler (utført i februar 2025)
- Dørlukkere i kjellerområdet (utført i februar/mars 2025)
- Stiger til røykluker
- Rens av ventilasjon
- Kontroll av tak
- Serviceavtale brannslokkingsutstyr
- Ny håndløper på balkong i én leilighet (utsatt fra 2024)

Styret i Sameiet Østeråsboliger II

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

Østerås 19.03.25

For Styret

Inger Ellingsen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Østeråsboliger II, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 307 552	2 157 060	2 307 618	2 422 999
Annen driftsinntekt	2	25 953	26 429	20 600	19 000
Sum inntekter		2 333 505	2 183 489	2 328 218	2 441 999
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	91 300	91 300
Kostnad lokaler	4	889 690	902 072	964 000	1 029 800
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 683	9 237	0	15 000
Reparasjon og vedlikehold	6	464 916	534 749	667 000	750 000
Periodisk vedlikehold	7	0	85 823	0	0
Annen driftskostnad	8	676 200	603 421	636 700	720 000
Sum kostnader		2 123 769	2 226 584	2 359 000	2 606 100
Resultat før finansielle poster		209 736	-43 095	-30 782	-164 101
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	90 708	77 357	15 000	83 000
Sum finansielle poster		90 708	77 357	15 000	83 000
Årsresultat		300 444	34 262	-15 782	-81 101

Balanse Sameiet Østeråsboliger II, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		22 453	33 849
Andre fordringer	10	21 060	79 736
Sum fordringer		43 513	113 585
Bankinnskudd, kasse o.l	11	3 283 687	2 891 413
Sum omløpsmidler		3 327 200	3 004 998
Sum eiendeler		3 327 500	3 005 298

Balanse Sameiet Østeråsboliger II, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 120 143	2 819 699
Sum egenkapital		3 120 143	2 819 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 943	144 982
Forskudd innbetalinger		19 414	40 616
Annen kortsiktig gjeld	13	12 000	0
Sum kortsiktig gjeld		207 357	185 599
Sum gjeld		207 357	185 599
Sum egenkapital og gjeld		3 327 500	3 005 298

Sameiet Østeråsboliger II

Sted:_____, dato:_____

Inger Ellingsen Styreleder	Steffen Harald Dalgard Styremedlem	Knut Endresen Styremedlem
Glenny Cecilie Alfsen Styremedlem	Morten Berge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 307 552	2 157 060	2 307 618	2 422 999
Sum	**2 307 552**	**2 157 060**	**2 307 618**	**2 422 999**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	22 453	20 529	15 000	15 000
Bidrag til dugnad	3 500	5 900	5 600	4 000
Sum	**25 953**	**26 429**	**20 600**	**19 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 300	11 300
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 300**	**91 300**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 769	1 677	1 700	1 800
Renovasjon, vann, avløp o.l.	348 300	291 516	340 300	400 000
Lys, varme, energi	195 127	245 043	250 000	250 000
Renhold	124 308	118 608	119 000	125 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	64 380	71 697	79 000	79 000
Sommer- og vinterkostnader	155 807	173 531	174 000	174 000
Sum	**889 690**	**902 072**	**964 000**	**1 029 800**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 683	9 237	0	15 000
Sum	**1 683**	**9 237**	**0**	**15 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	451 716	522 345	567 000	750 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 404	100 000	0
Forsikringsskadesaker	13 200	10 000	0	0
Sum	**464 916**	**534 749**	**667 000**	**750 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	85 823	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	106 041	101 204	105 000	111 000
Honorar for teknisk rådgivning	107 500	0	0	120 000
Annen fremmed tjeneste	0	12 831	12 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	2 955	2 760	3 200	3 000
Elektroniske fellesavtaler	291 140	296 670	327 000	300 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 000	2 000	2 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 982	5 415	5 500	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	152 558	173 861	173 000	170 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	3 963	4 000	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 500
Kostnader for bomiljøtiltak	8 124	1 818	2 000	8 000
Sum	**676 200**	**603 421**	**636 700**	**720 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	277	243	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	0	83 000
Renter plasseringskonto	90 430	61 028	0	0
Finansinntekt	0	16 086	15 000	0
Sum	**90 708**	**77 357**	**15 000**	**83 000**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	-7 375	76 788
Erstatningsmessige skader	28 435	2 948
Sum	**21 060**	**79 736**

Kortsiktige fordringer

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	530 437	827 865
Sparekonto Boligbanken	2 753 249	2 063 548
Sum	**3 283 687**	**2 891 413**

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	105 776	105 776
Sum vedlikeholdsfond	105 776	105 776
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	2 713 923	2 679 661
Fra årets resultat	300 444	34 262
Sum annen egenkapital	3 014 367	2 713 923
Sum egenkapital	3 120 143	2 819 699

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Utleggskonto	12 000	0
Sum	**12 000**	**0**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	2 819 399	2 785 137
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	300 444	34 262
Årets endring disponible midler	300 444	34 262
Disponible midler UB	3 119 843	2 819 399

Resultat og balanse med noter for Sameiet Østeråsboliger II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Østeråsboliger II

Styreleder	Inger Ellingsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Steffen Harald Dalgard (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Morten Berge (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Knut Endresen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Glenny Cecilie Alfsen (sign.)	26.03.2025

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 årsmøtet i Sameiet Østeråsboliger II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 04S5L-S5YGV-4K79P-QTAXF-L40W6-8V3K2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 04S5L-S5YGV-4K79P-QTAXF-L40W6-8V3K2

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
2025-03-28 09:40:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 04S5L-S5YGV-4K79P-QTAXF-L40W6-8V3K2

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.

Sak fra styret
Endring av Ordensregler pkt 2.15

Pkt 2.15 Alt avfall skal sorteres. Matavfall, plastavfall, papiravfall ,~~og~~ restavfall, glass- og metallemballasje ~~og~~ kastes i sameiets renovasjonsanlegg ved portstolpene. ~~Metall- og glassemballasje bringes til container i nærområdet.~~
Farlig avfall samt elektrisk/elektronisk avfall leveres til relevant mottak.
Gjenstander og avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

Nytt pkt 2.15
Alt avfall skal sorteres. Matavfall, plastavfall, papiravfall, restavfall og glass- og metallemballasje kastes i sameiets renovasjonsanlegg ved portstolpene.
Farlig avfall samt elektrisk/elektronisk avfall leveres til relevant mottak.
Gjenstander og avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

ORDENSREGLER

Eksisterende ordlyd:
1.1 Det skal være ro i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ominnredning, reparasjoner og vedlikehold som medfører støy, må ikke utføres i nevnte tidsrom. Støy i trappeoppganger og kjellerrom må unngås. Selskapelighet og unntaksvise aktiviteter som kan medføre støy skal varsles til naboene på forhånd.

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

Eksisterende ordlyd:
5.6 Ved oppussing/rehabilitering av leilighetene som medfører bruk av leverandør/håndverker, har eieren ansvaret for at det benyttes godkjente fagfolk og registrert firma. Eieren skal varsle alle naboene før det settes i gang støyende arbeid. Dersom det er behov for å stenge vannet eller strømmen skal naboene varsles dagen før. Støyende arbeid skal bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – kl. 17.00 mandag – fredag.

Nytt forslag:
5.6 Ved oppussing/rehabilitering av leilighetene som medfører bruk av leverandør/håndverker, har eieren ansvaret for at det benyttes godkjente fagfolk og registrert firma. Oppussings-/rehabiliteringsarbeid som ikke krever autoriserte håndverkere kan eier utføre selv. Eieren skal alltid varsle de berørte naboene før igangsetting av arbeid som kan medføre støy, uavhengig av om eier selv eller andre utfører arbeidet.

Støyende arbeid som borring i mur/betong og pigging er kun tillatt mellom kl 08:00-17:00 mandag-fredag. Annet støyende arbeid kan utføres mandag-fredag mellom 08:00 – 19:00 og på lørdag fra 10:00 – 17:00. På søn- og helligdager, samt julaften, er det ikke tillatt med støyende arbeider.

Dersom det er behov for å stenge vannet eller strømmen skal de berørte naboene varsles minimum 24 timer før.

Sameiet Østeråsboliger II

Vedlegg

Innstilling fra valgkomiteen til sameiemøte 2025.

Styret:

- Leder: Inger Ellingsen – 1 år, gjenvelges for 1 år
- Medlem: Morten Berge – 1 år, ikke på valg
- Medlem: Cecilie Alfsen – 1 år, ikke på valg
- Medlem: Steffen Dalgard – 1 år, ikke på valg
- Medlem: Rune Olsen – 2 år, ny

Østerås, 4 februar 2025

Per Gløersen

Gunnar Skandsen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Østeråsboliger II onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Østerås senior senter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Inger Ellingsen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 22 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Christian Fredrik Platou ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 80.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Orientering om tilstandsanalyser av betong av fasader og balkonger

Informasjon fra Trond Amundsen i Ødegård og Lund AS

Vedtak:
Orienteringen ble tatt til etterretning.

5.2 Orientering om felles tilfluktsrom

Orientering om felles tilfluktsrom i Otto Ruges vei 81 v/Steffen Dalgard

Vedtak:
Orienteringen ble tatt til etterretning.

5.3 Endring av Ordensregler pkt 2.15

Forslag om endring av husordensreglene ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Forslagene ble vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Endring av Ordensreglene pkt 1.1 og 5.6

Forslag om endring av husordensreglene ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Forslagene ble vedtatt.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen

Vedtak:
Styreleder Inger Ellingsen ble gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Vedtak:
Rune Olsen ble valgt for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
IA

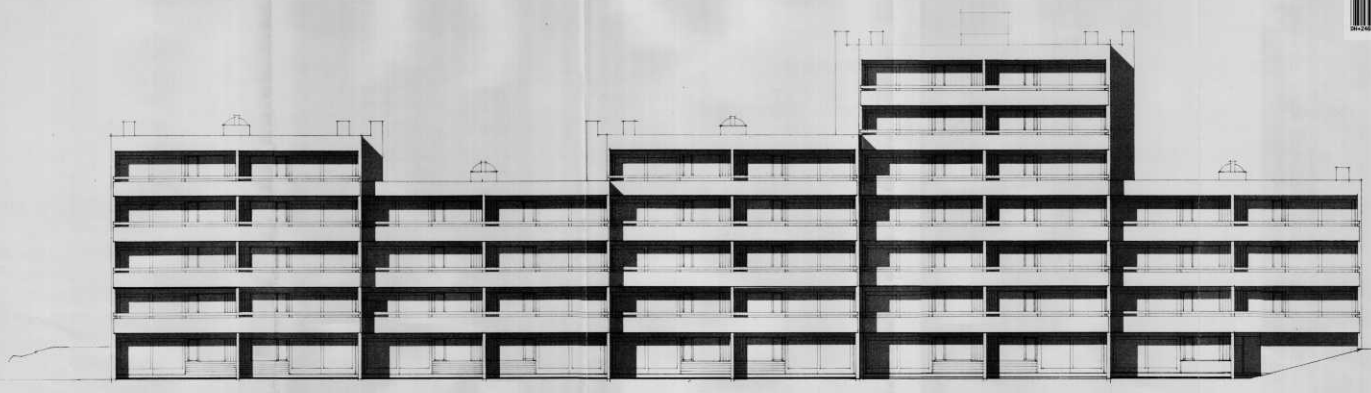
8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Per Gløersen og Tove Skandsen ble valgt for 1 år.

Protokoll for Sameiet Østeråsboliger II

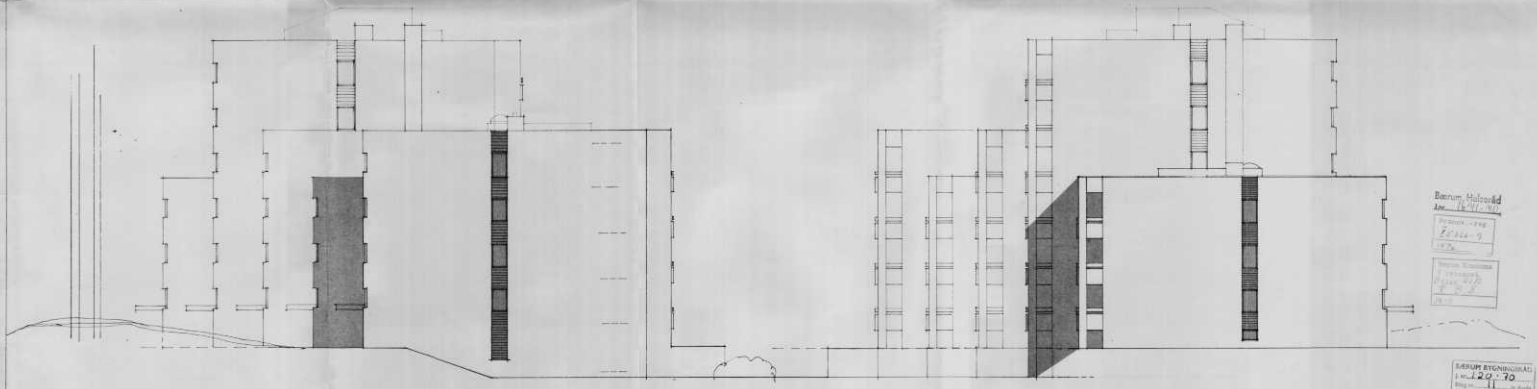
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Ellingsen (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Christian Fredrik Platou (sign.)	22.04.2025



BLOKK 10 BLOKK 11 BLOKK 12 BLOKK 13 BLOKK 14

FASADE MOT VEST



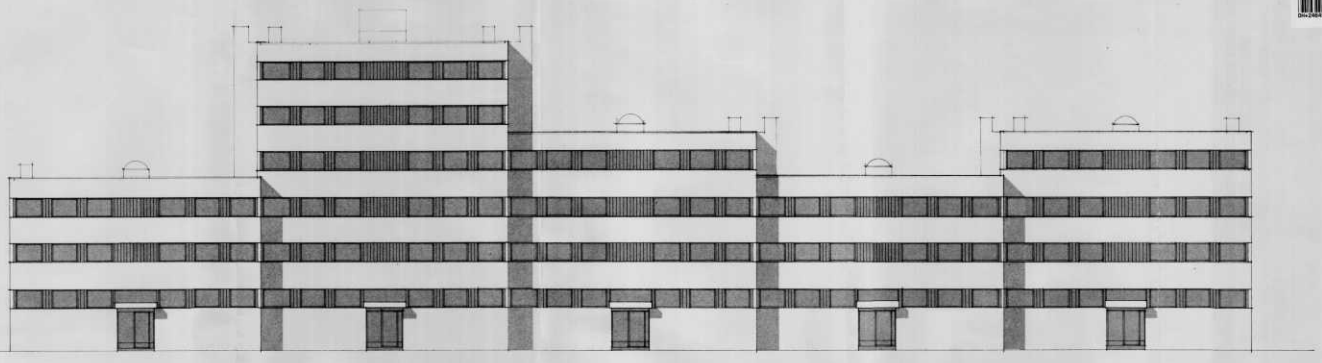
FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD

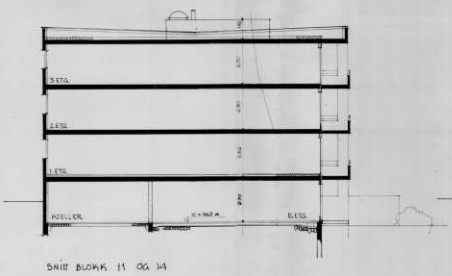
Bærum Halvorsen

A/S ØSTERÅSBOLIGER 35/55 ØSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10 - 11 - 12 - 13 - 14	M = 1 : 100
FASADER.	129

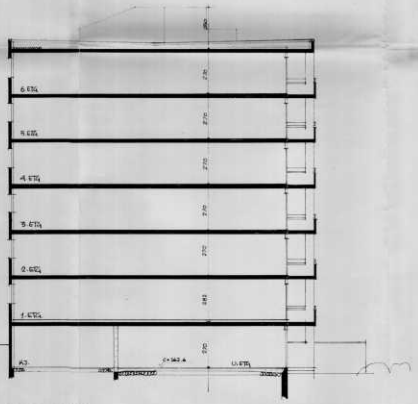
ARK. MAJAL TIKLEVEJ SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM TLF. 54 22 58



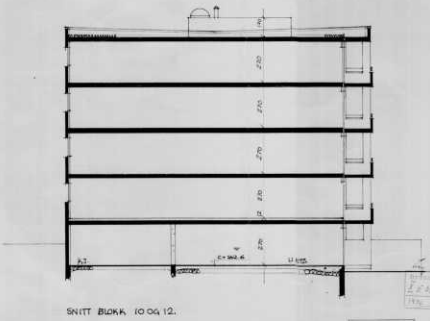
BLOKK 14 BLOKK 13 BLOKK 12 BLOKK 11 BLOKK 10



SNITT BLOKK 11 OG 14



SNITT BLOKK 13

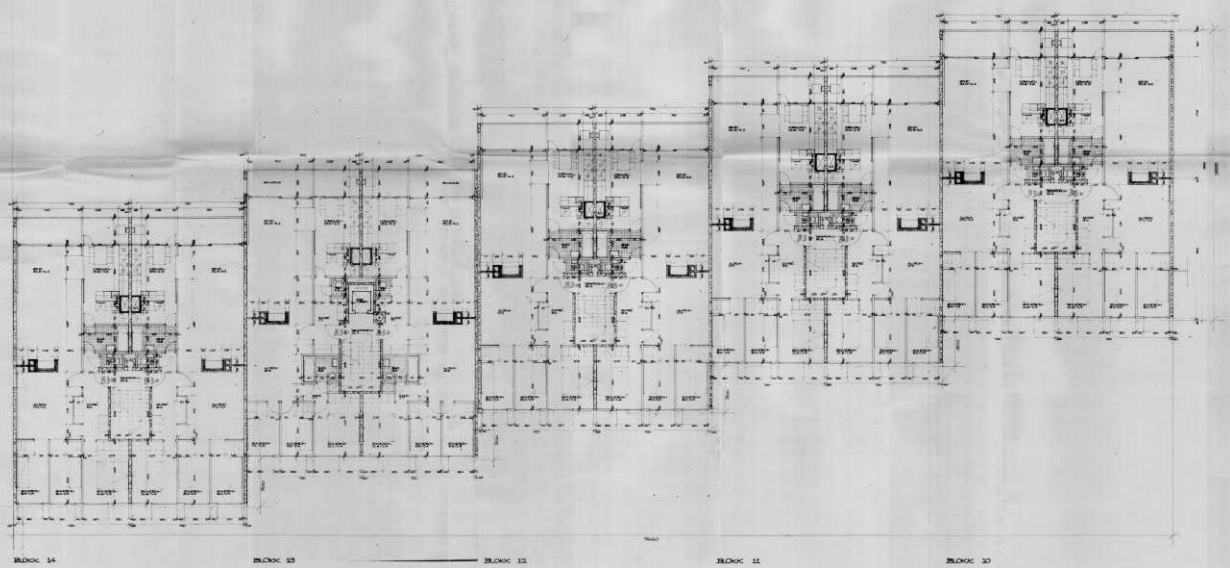


SNITT BLOKK 10 OG 12.

A/S ØSTERÅSBOLIGER 135/215 ØSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10-11-12-13-14	M = 1:100
SNITT FASADE	128
ARK HJAL TIDEMAN SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM TLF. 54 22 58	

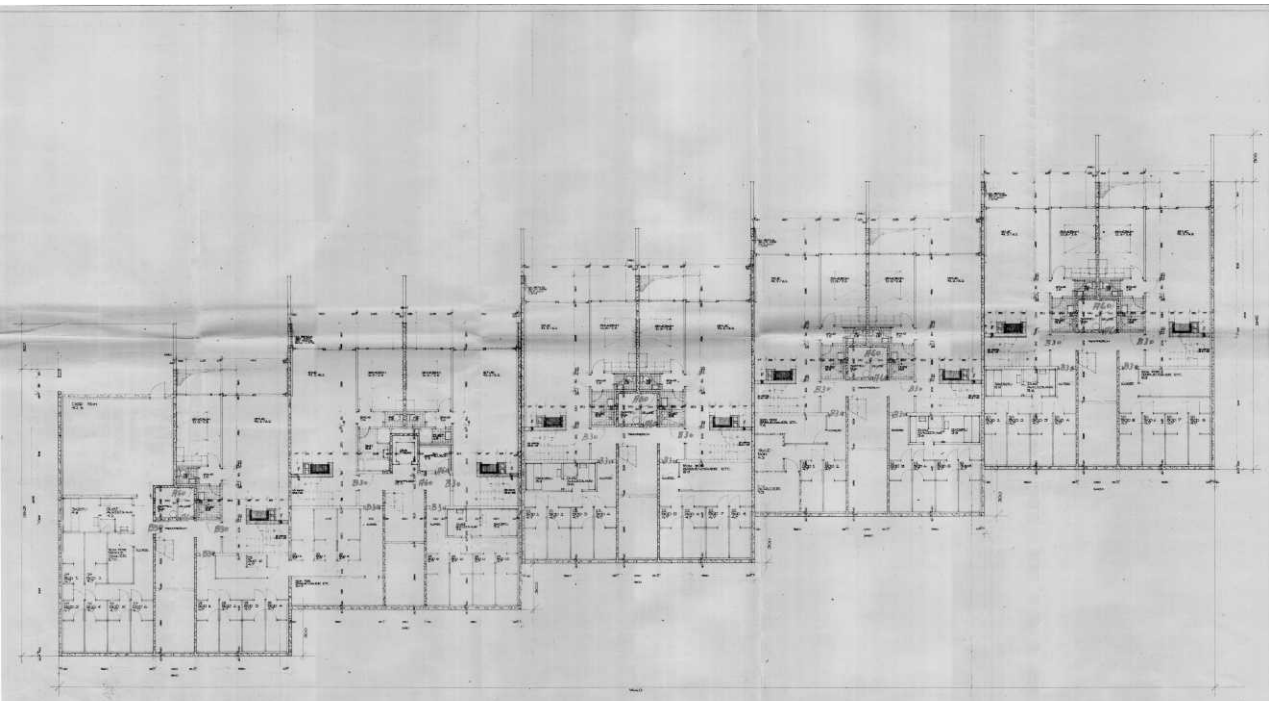


DH+24641
Österås
35/1
Nordveien
Österåsbakken
Øvenbakken
Otto Ruges vei
LEKEPLASS
SKOLE
FORRETNING
SAND
TRAFO
1 4ETG
2 3ETG
3 4ETG
4 3ETG
5 4ETG
6 3ETG
7 4ETG
8 3ETG
9 4ETG
15
16
17
18
Eiksveien
BÆRUM
PLANEN REVIDERT BLOKK 10–14 14.02.70
PLANEN REVIDERT BREDDEMÅL BLOKK 15-19 04.06.69
PLANEN REVIDERT BLOKK 15–19 08.01.69
PLANEN REVIDERT 13.09.68
Bærum Helseråd
J.nr. 1261-71
Brannv.-reg.
XE 514-9
1971
BLOKKBEBYGGELSE
KJÖREVEG
GANGVEG
PARKERING
CARPORT–GARASJE
LEKEPLASS
PLANENS BEGRENSNING
BÆRUM
J.nr. 120 - 70
Bilag nr. 17 DES 1970 in duplo
REGULERING AV EN DEL AV ÖSTERÄS G.NR. 35 B.NR. 55
FOR ELLING OG OLAUS BLICHFELDT
M =1:1000
DATO.: 11.06.68
ALEX CHRISTIANSEN OG TRYGVE KLEIVEN ARKITEKTER MNAL
SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM TLF.: 54 22 58
03



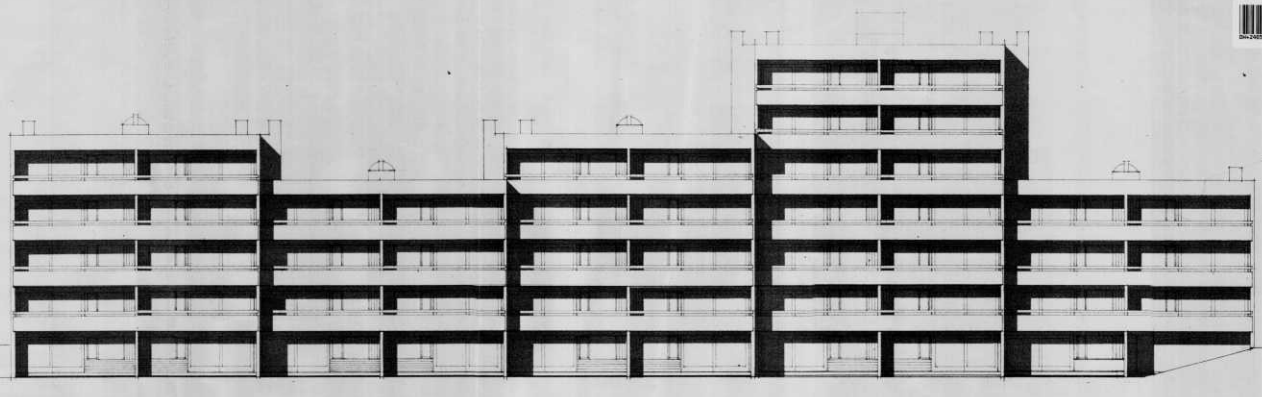
A/S OSTERÅSBOLIGER 35/55 OSTERÅS	14.02
BLOKK 10-11-12-13-14	M=1
PLAN 3. ETG	124

ARK: HAAL TKLEIVEN SKJOLDERJ 1 BLOMHEIMHOLM TLF 54 2



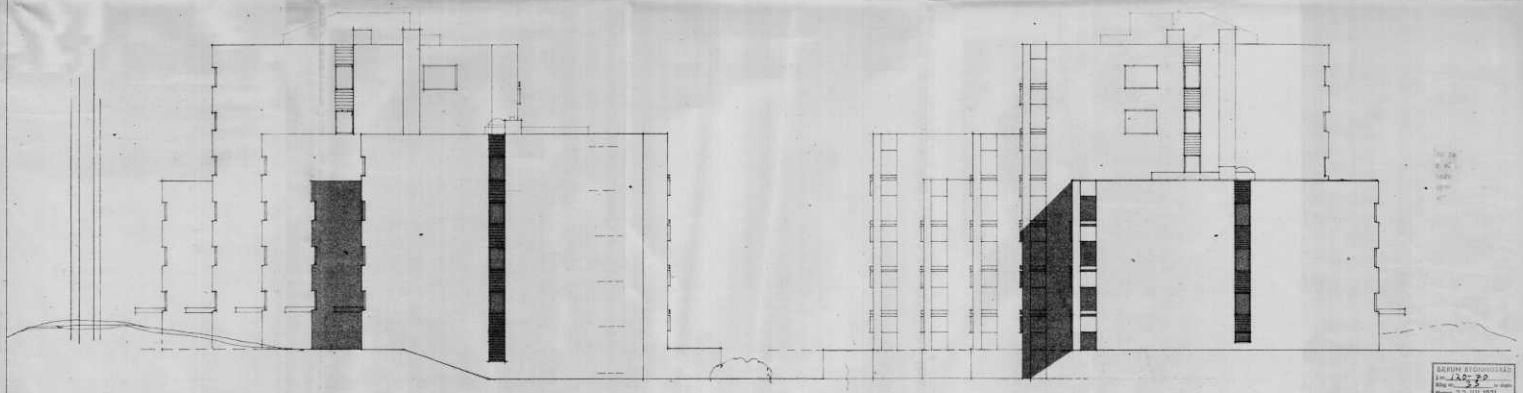
BLOKK 14 BLOKK 13 BLOKK 12 BLOKK 11 BLOKK 10

A/S ØSTERÅSBOLIGER 35/325 ØSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10-11-12-13-14	M=1:100
PLAN UNDERETG.	121
ARK. HJAL. TVEDEN SKOLEGT. 1. BLOMMENHOLM TLF. 54 22 59	



BLOKK 10 BLOKK 11 BLOKK 12 BLOKK 13 BLOKK 14

FASADE MOT VEST



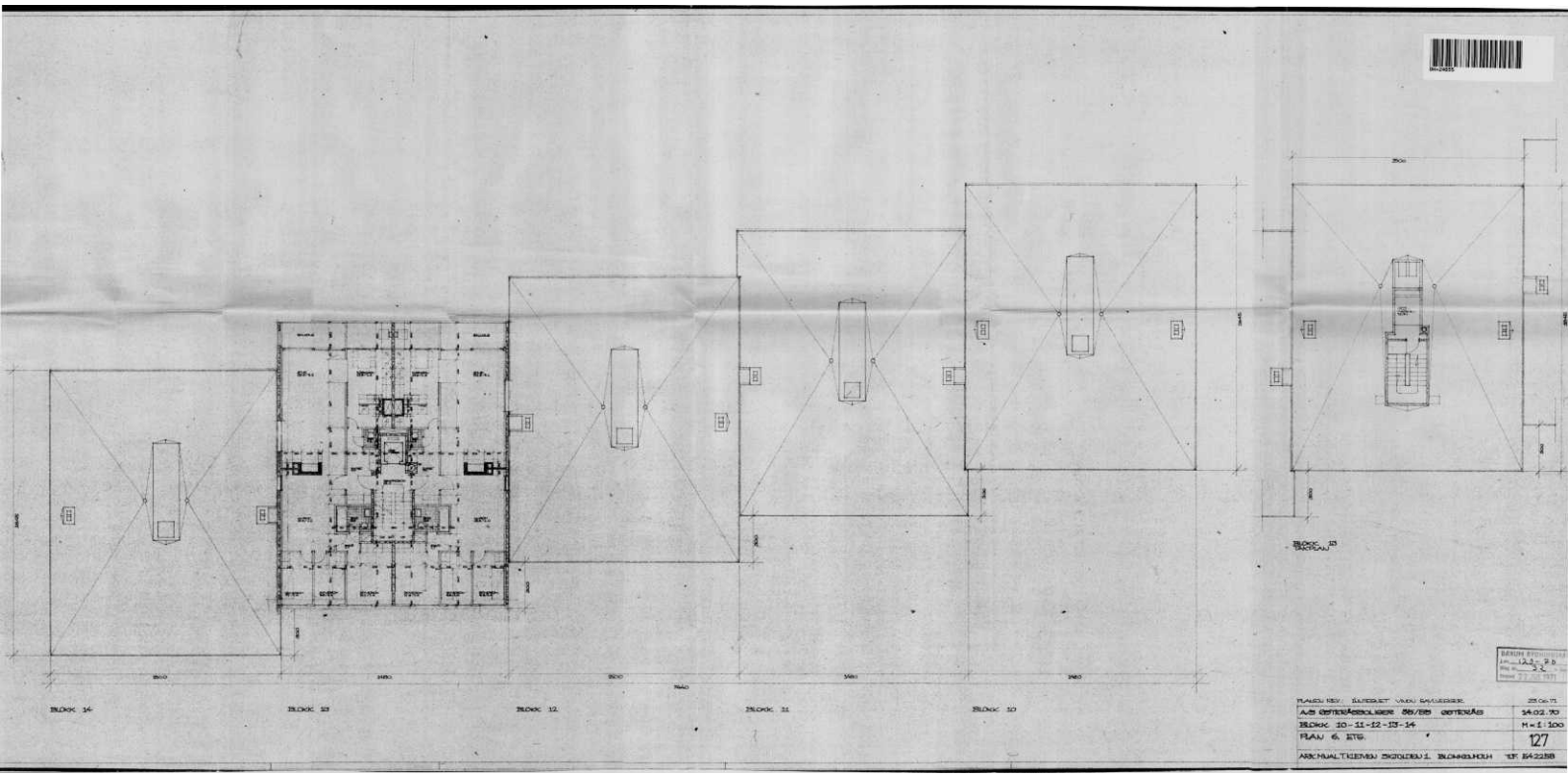
FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Inn. 120.70
Bilag nr. 22
Datert 22.JUL.1971

RANDEN REV. TAKSERAT VIKEN BAUMGERTE	28.04.71
A/S ØSTERÅSBOLIGER 35/119 ØSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10 - 11 - 12 - 13 - 14	M = 1 : 100
FASADER.	129

ARK. NILS TKLEVEN SKJØNDEN 1 BLOMMENHOLM TLF. 54 22 58

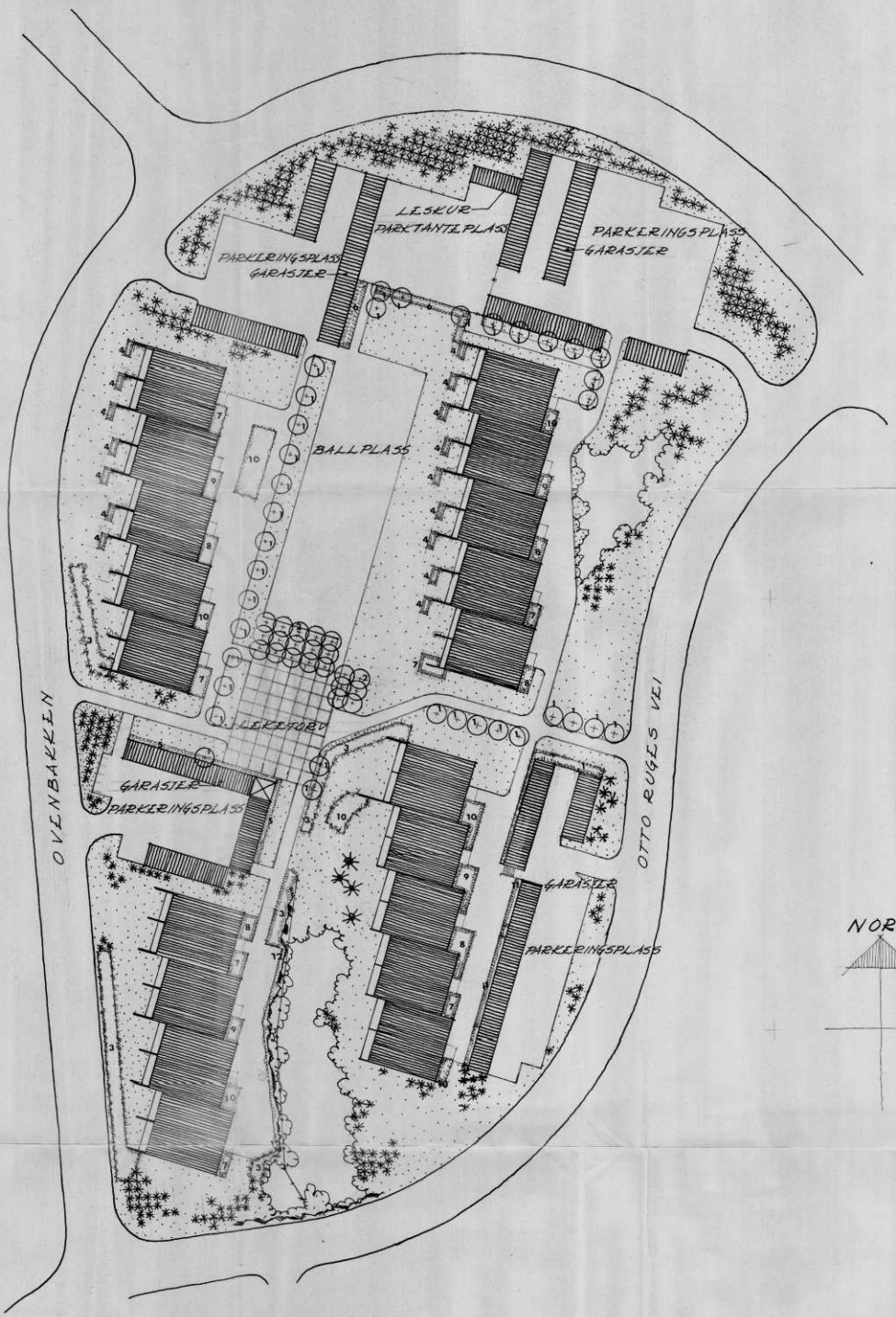


PLANEN REV. GJENGITT VIDERE SAMTYKKE 23.06.71

A/S OSTERÅSBOLIGER 58/59 OSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10-11-12-13-14	M = 1:100
PLAN 6. ETG.	127

ARKITEKTKONTOR SKJOLDEN I. BLOMSETH MF 542258

DH+24852



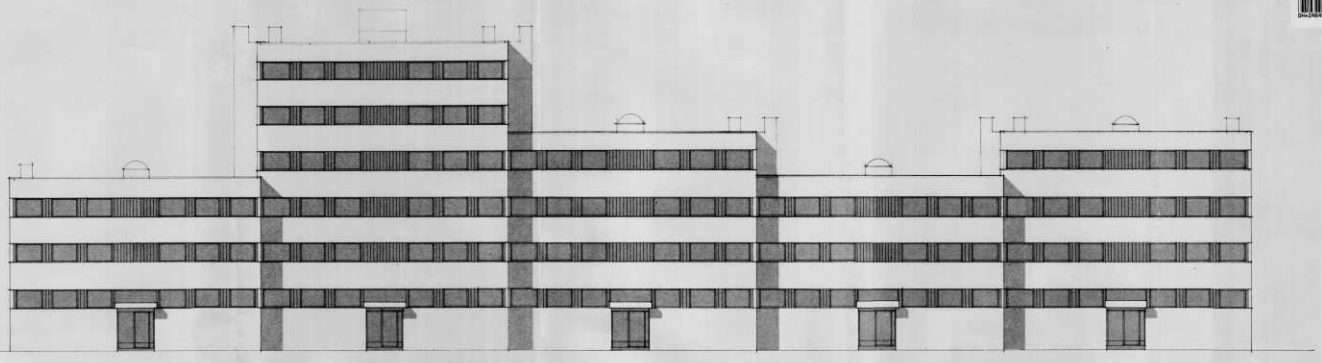
PLANTELISTE.

*	PINUS SYLVESTRIS, VANLIG FURU, PLANTEAVSTAND 2-2 m.
1	SORBUS INTERMEDIA, SVENSKEASAL, 2 m STAMME.
2	CRATAEGUS OXYACANTHA 'PAULS SCARLET', ROSEHAGTORN, 2 m STAMME.
3	PINUS MUGO MUGHUS, DVERGBUSKFURU, PLANTEAVSTAND 70 cm I FORBANDT.
4	SPIRAEA ARGUTA, BRUDESPIREA, SE FORØVRIG DETALJTEGNING.
5	COTONEASTER HORIZONTALIS, KRYPMISPEL, PLANTEAVSTAND 1 m.
6	COTONEASTER DIVARICATUS, SPRIKEMISPEL, PLANTEAVSAND 1 m. I FORBANDT.
7	COTONEASTER PRAECOX, HENGEMISPEL, PLANTEAVSTAND 50 cm I FORBANDT.
8	ROSA 'HELSINGØR, GRUPPEROSE, PLANTEAVSTAND 50 cm I FORBANDT.
9	SPIRAEA BUMALDA 'FROEBELII', ROSESPIREA, PLANTEAVSTAND 50 cm.
10	ROSA FJ. GROOTENDORST, NELIKROSE, PLANTEAVSTAND 50 cm.
11	BERBERIS THUNBERGII, PLANTEAVSTAND 70 cm.
12	SOM 5 + PARTHENOBISSUS QUINQUEFOLIA, KLATREVILVIN, INN MOT FJELLET. 1 PR. m.

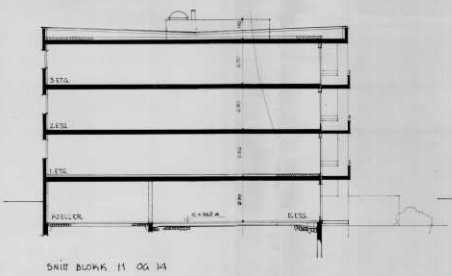
FORØVRIG SE BESKRIVELSE.

ERRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 12.2.70
Bilag nr. 4.2
Mottatt 30 MAR 1971

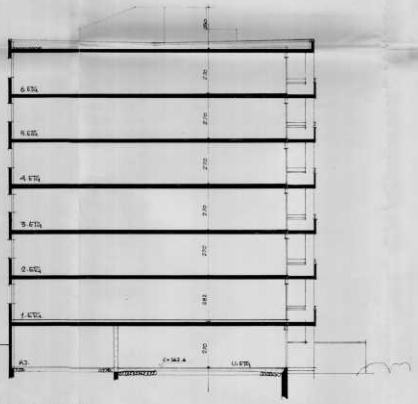
A/S ØSTERÅSBOLIGER. PLANTEPLAN	MÅL 1:500
OSLO 24.1.70 Olaf Kjønn	



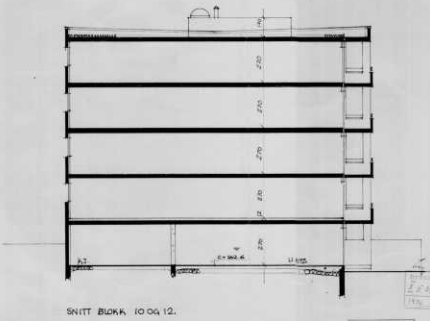
BLOKK 14 BLOKK 13 BLOKK 12 BLOKK 11 BLOKK 10



SNITT BLOKK 11 OG 14

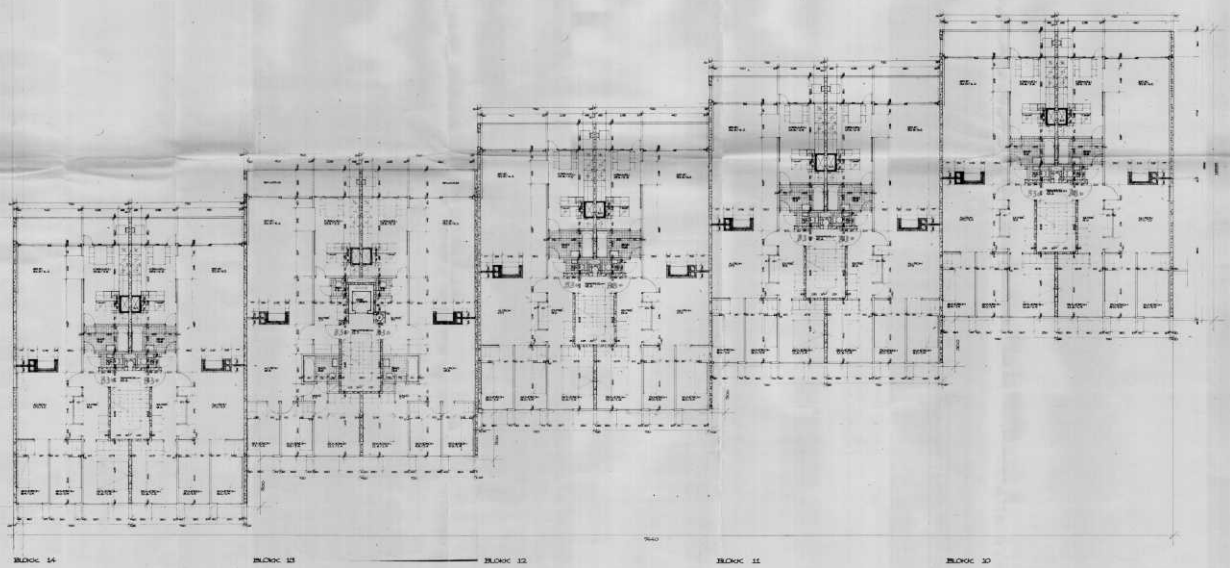


SNITT BLOKK 13



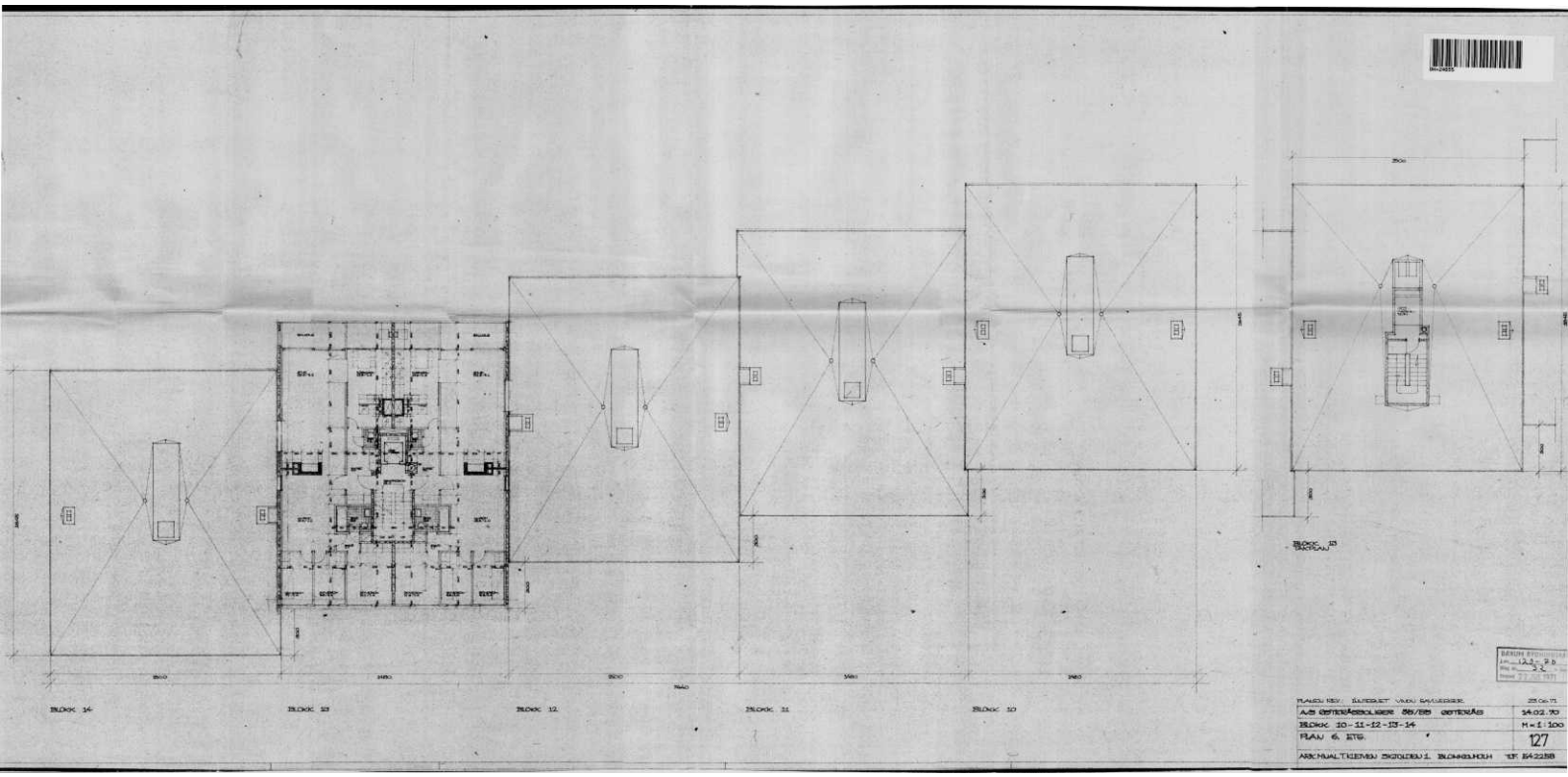
SNITT BLOKK 10 OG 12.

A/S ØSTERÅSBOLIGER 135/215 ØSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10-11-12-13-14	M = 1:100
SNITT FASADE	128
ARK HJAL TIDEMAN SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM TLF. 54 22 58	



A/S OSTERÅSBOLIGER 35/55 OSTERÅS	14.02
BLOKK 10-11-12-13-14	M=1
PLAN 3. ETG	124

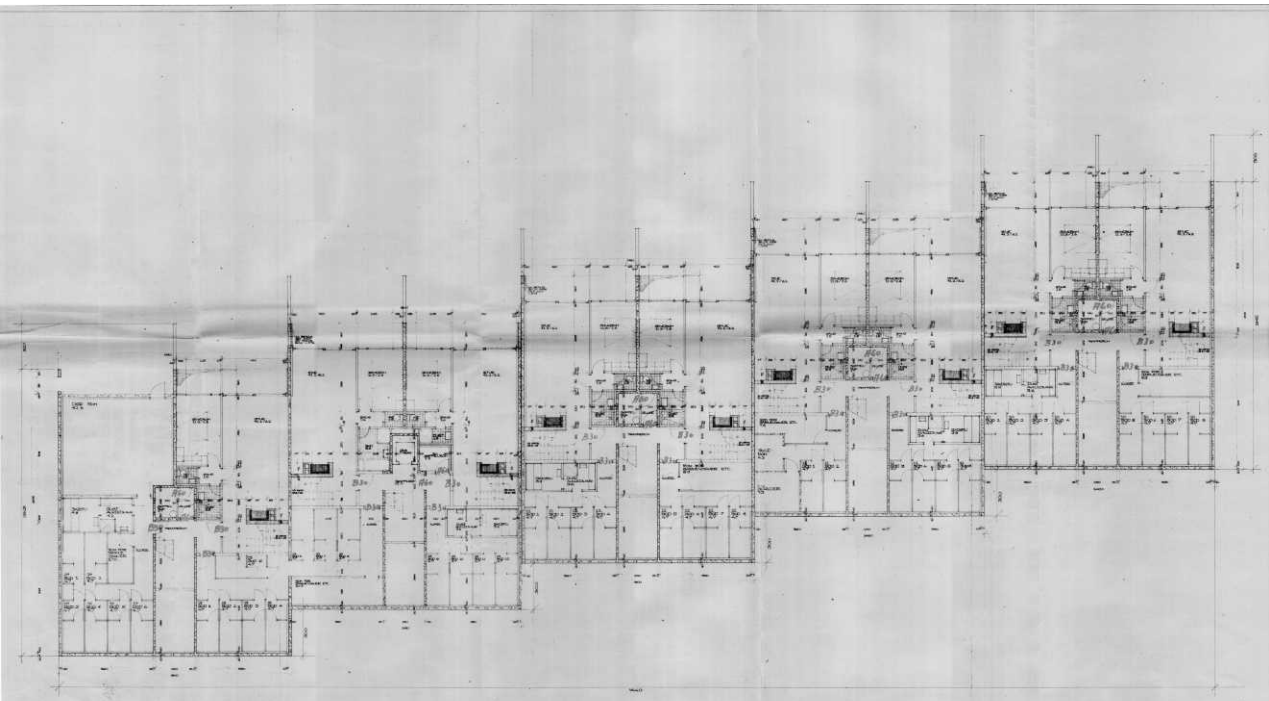
ARK: HAAL TKLEIVEN SKJOLDERJ 1 BLOMHEIMHOLM TLF 54 2



PLANEN REV. GJENGITT VIDERE SAMTYKKE 23.06.71

A/S OSTERÅSBOLIGER 58/59 OSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10-11-12-13-14	M = 1:100
PLAN 6. ETG.	127

ARKITEKTKONTOR SKJOLDEN I. BLOMSETH MF 542258



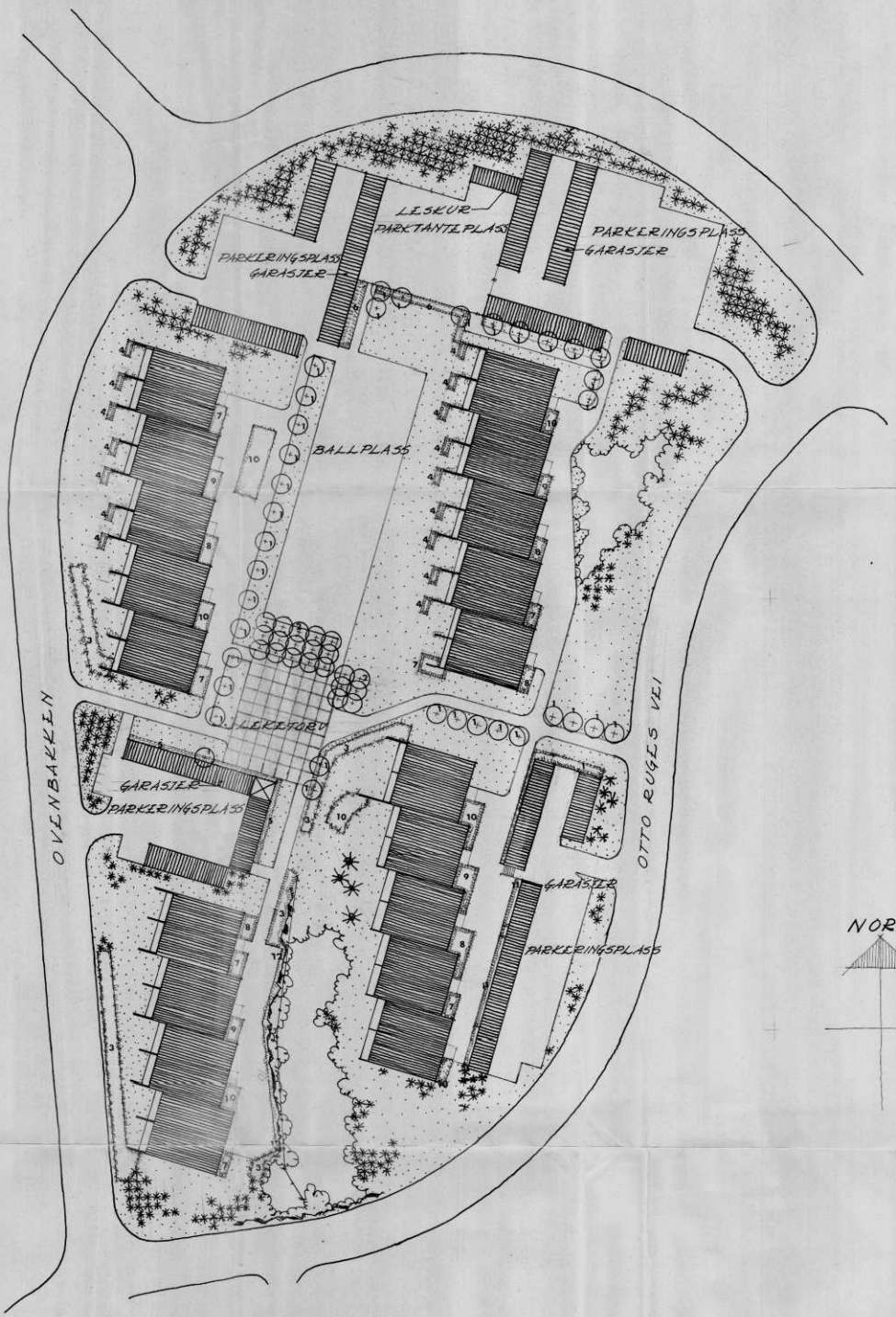
BLOKK 14 BLOKK 13 BLOKK 12 BLOKK 11 BLOKK 10

A/S ØSTERÅSBOLIGER 35/325 ØSTERÅS	14.02.70
BLOKK 10-11-12-13-14	M=1:100
PLAN UNDERETG.	121
ARK. HJAL. TVEDEN SKOLEGT. 1. BLOMMENHOLM TLF. 54 22 59	



DH+24641
Nordveien
Jakttia
Østerås
35/1 46
Østeråsbakken
Øvenbakken
Otto Ruges vei
Østeråsbakken
Eiksveien
Alfr. Lie's vei
SKOLE
LEKEPLASS
FORRETNING
FRIAREAL
BARNEHAGE
LEKEPLASS
SAND
TRAFO
C 36 BILER
P 18 BILER
C 14 BILER
P 17 BILER
14 BILER
4 BILER
3 ETG
4 ETG
PLANEN REVIDERT BLOKK 10–14 14.02.70
PLANEN REVIDERT BREDDEMÅL BLOKK 15-19 04.06.69
PLANEN REVIDERT BLOKK 15–19: 08.01.69
PLANEN REVIDERT: 13.09.68
Bærum Helseråd
J.nr. 1261 - 71
Brannv.-reg.
XE 514 - 9
1971
BLOKKBEBYGGELSE
KJÖREVEG
GANGVEG
PARKERING
CARPORT–GARASJE
LEKEPLASS
PLANENS BEGRENSNING
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 120 - 70
17 DES 1970 in duplo
REGULERING AV EN DEL AV ÖSTERÄS G.NR. 35 B.NR. 55
FOR ELLING OG OLAUS BLICHFELDT
M =1:1000 DATO.: 11.06.68
ALEX CHRISTIANSEN OG TRYGVE KLEIVEN ARKITEKTER MNAL
SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM TLF.: 54 22 58
03

DH+24852



PLANTELISTE.

*	PINUS SYLVESTRIS, VANLIG FURU, PLANTEAVSTAND 2-2 m.
1	SORBUS INTERMEDIA, SVENSKEASAL, 2 m STAMME.
2	CRATAEGUS OXYACANTHA 'PAULS SCARLET', ROSEHAGTORN, 2 m STAMME.
3	PINUS MUGO MUGHUS, DVERGBUSKFURU, PLANTEAVSTAND 70 cm I FORBANDT.
4	SPIRAEA ARGUTA, BRUDESPIREA, SE FORØVRIG DETALJTEGNING.
5	COTONEASTER HORIZONTALIS, KRYPMISPEL, PLANTEAVSTAND 1 m.
6	COTONEASTER DIVARICATUS, SPRIKEMISPEL, PLANTEAVSAND 1 m. I FORBANDT.
7	COTONEASTER PRAECOX, HENGEMISPEL, PLANTEAVSTAND 50 cm I FORBANDT.
8	ROSA 'HELSINGØR, GRUPPEROSE, PLANTEAVSTAND 50 cm I FORBANDT.
9	SPIRAEA BUMALDA 'FROEBELII', ROSESPIREA, PLANTEAVSTAND 50 cm.
10	ROSA FJ. GROOTENDORST, NELIKROSE, PLANTEAVSTAND 50 cm.
11	BERBERIS THUNBERGII, PLANTEAVSTAND 70 cm.
12	SOM 5 + PARTHENOBISSUS QUINQUEFOLIA, KLATREVILVIN, INN MOT FJELLET. 1 PR. m.

FORØVRIG SE BESKRIVELSE.

ERRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 12.2.70
Bilag nr. 4.2
Mottatt 30 MAR 1971

A/S ØSTERÅSBOLIGER. PLANTEPLAN	MÅL 1:500
OSLO 24.1.70 Olaf Kjønn	

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

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

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 312 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

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.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	93
Adresse	Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
1468883	13148	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3930	11.12.2025
08538135	212	31.12.2025	Stipulert forbruk	3930	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/146		
Utskriftsdato	06.05.2026	**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.

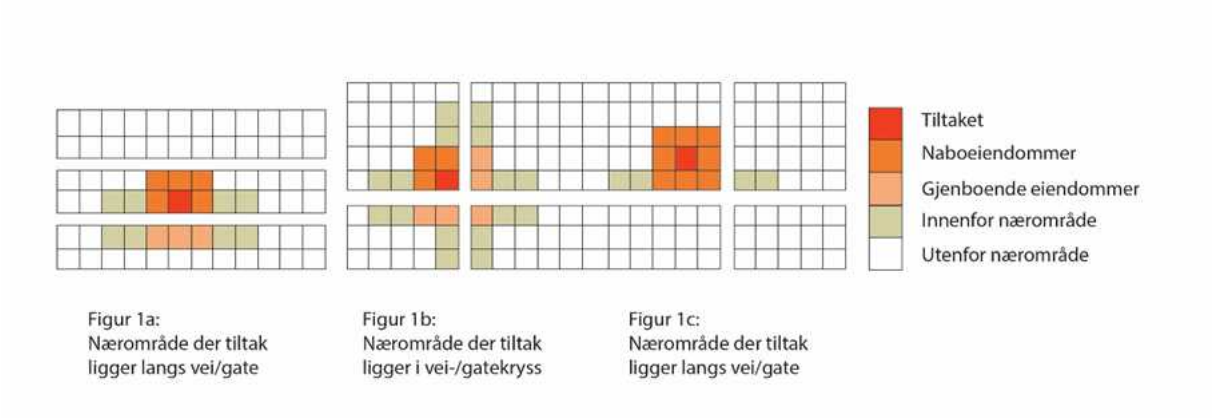
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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.

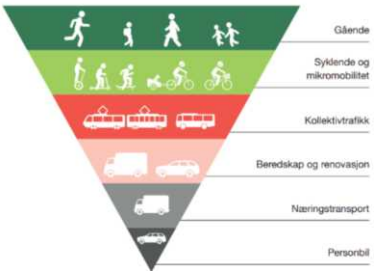
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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

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

Plannummer 1967266

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 28.01.1969 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS, BLOKKOMRÅDE

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 harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

3.
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen.

4.
Før innflytningstillatelse 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 eiendommens bruk.

5.
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,8 m høyt gjerde som skal godkjennes av bygningsrådet.

6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

7.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller vist i vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og vedtektene kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

Tomt for offentlig bygning

9.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådet nærmere bestemmelser.

10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomt for industri, forretnings- og kontorbebyggelse.

11.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere betingelser.

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 bygninsrådet. 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.
Gesimshøyden for hus i 4, 3, 2 og 1 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 leilighetene i rekkehusene.

19.
Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

Friareal

20.
På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealene (barnehagehus o.l.)

oooOOOooo

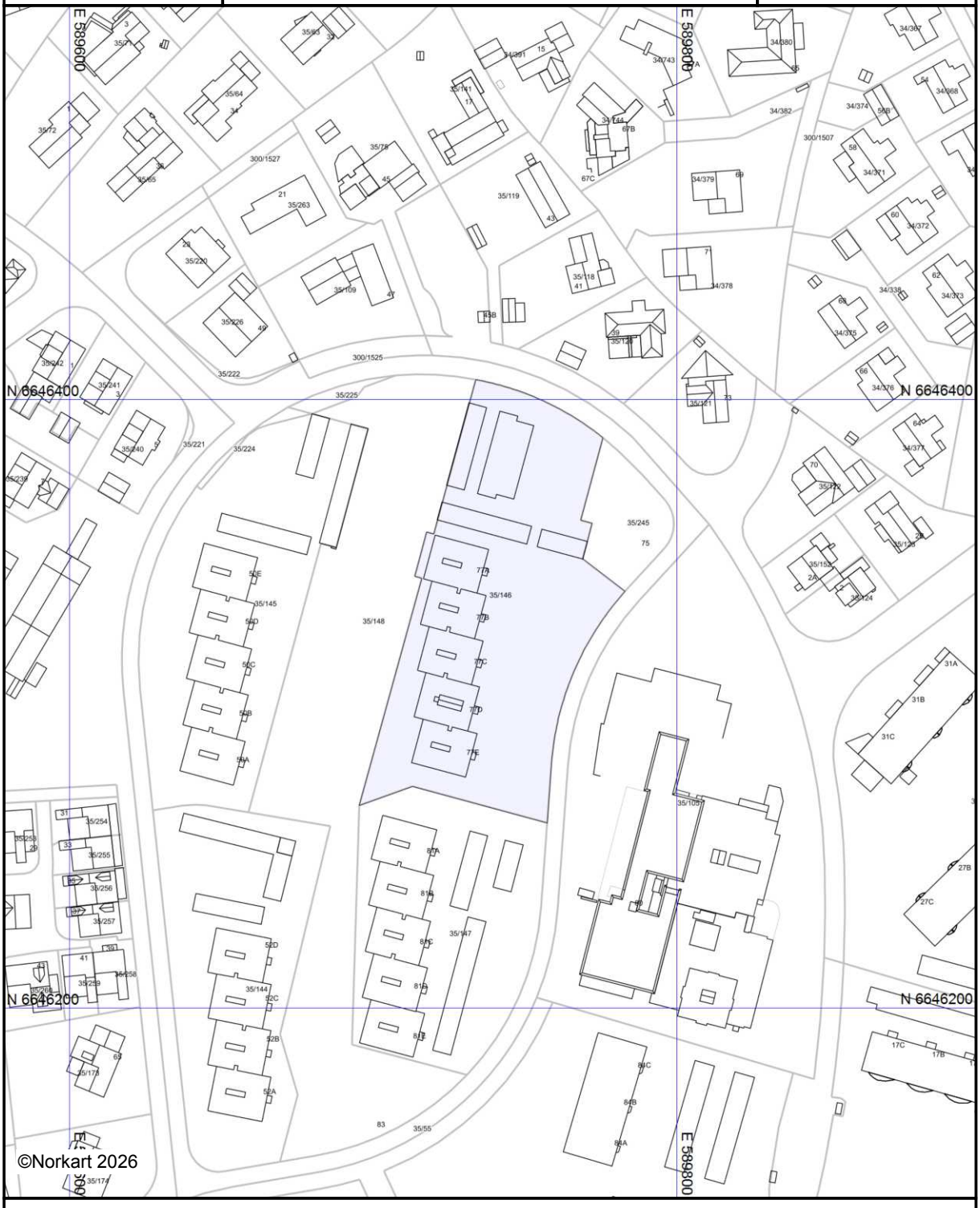
Bærum kommune

Kommunedelplan

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

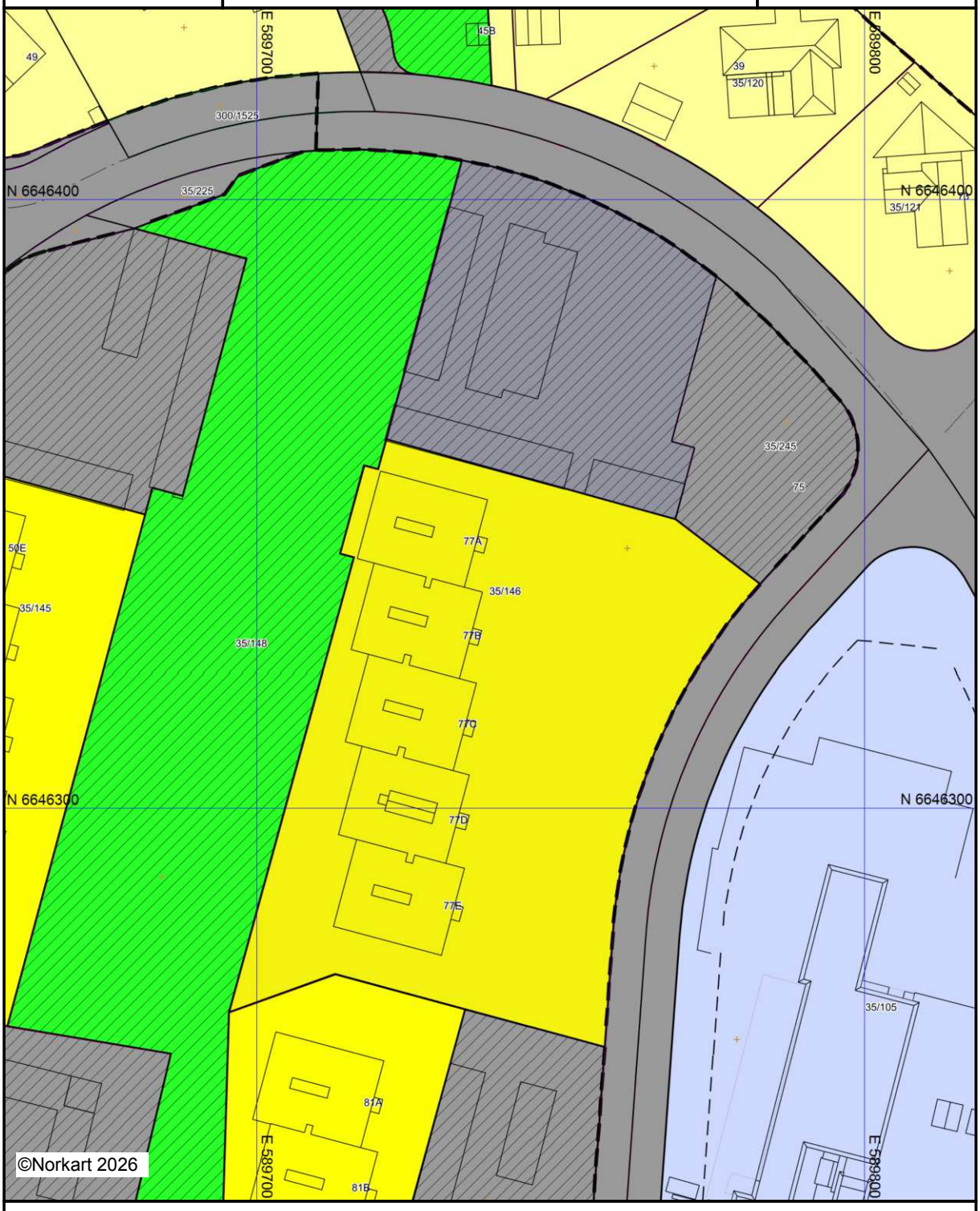
Bærum kommune

Plankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

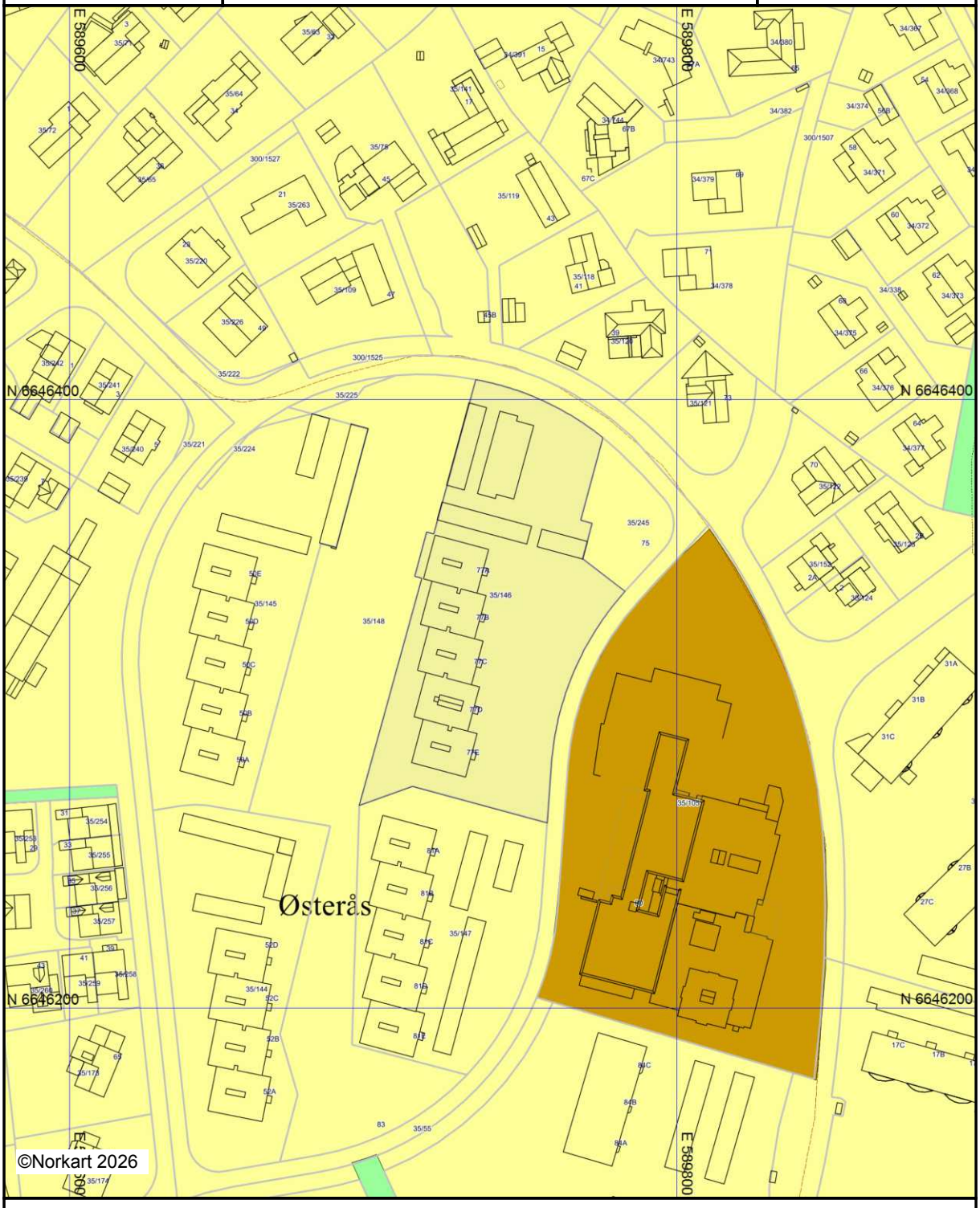
Bærum kommune

Kommuneplankart

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

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



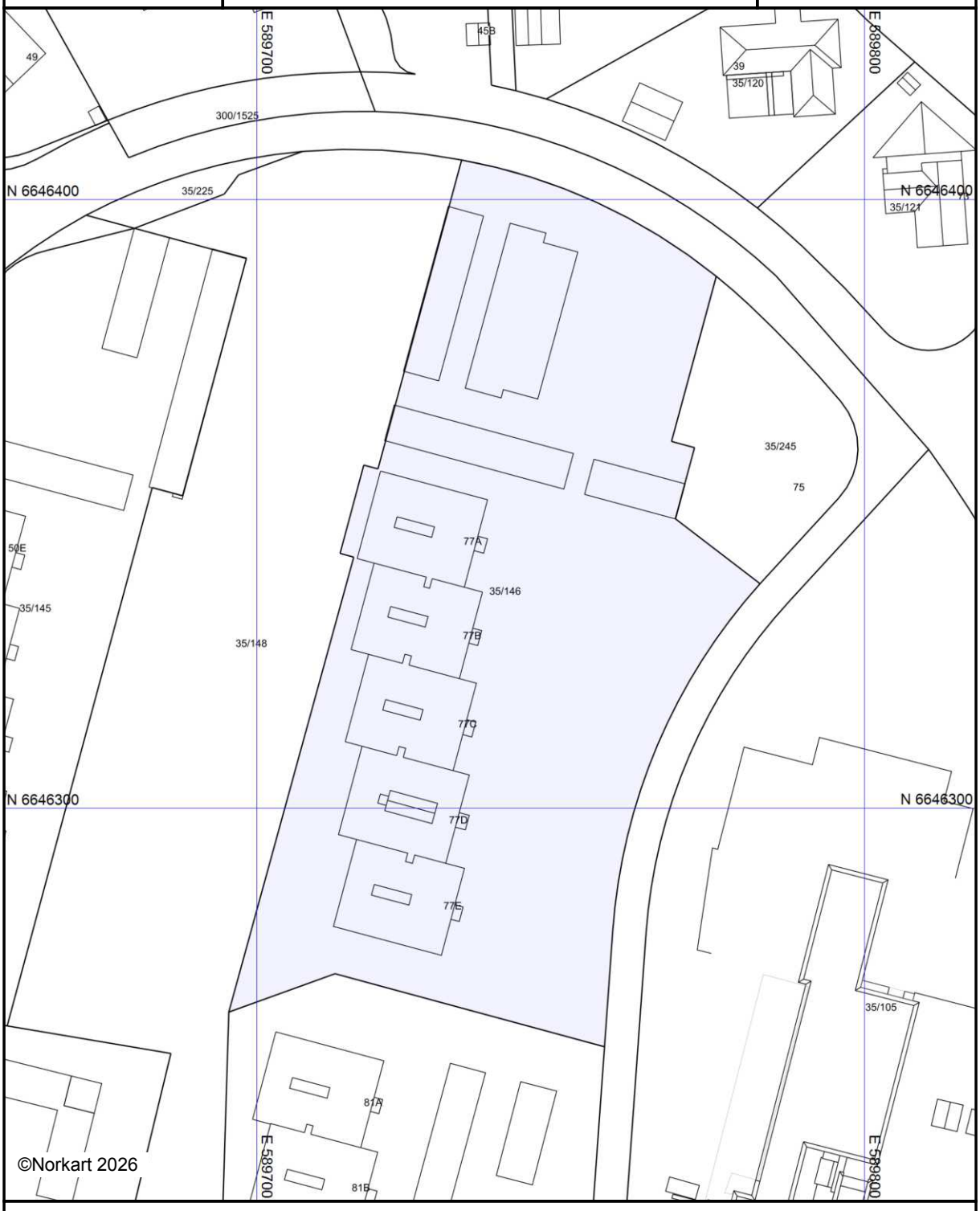
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

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

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

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

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 312 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

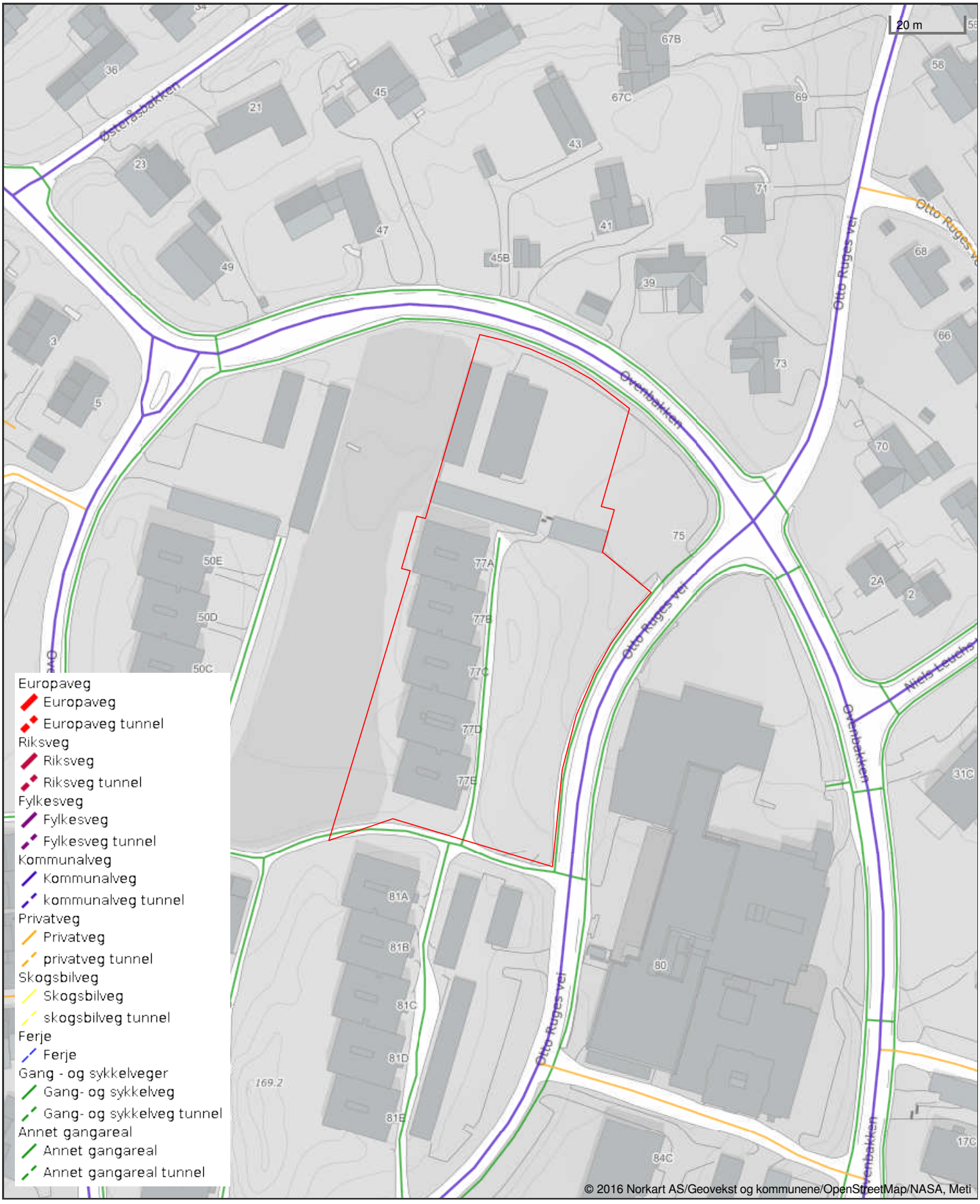
Id	1962189 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1962189)
Navn	ØSTERÅS
Plantype	Eldre reguleringsplan

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

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/146//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	146	**Fnr**	0	**Snr**	93
Adresse	Otto Ruges vei 77 B, 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					
1970/120	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1986/675	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/22449	Otto Ruges vei 77 C - ombygging av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/26765	Otto Ruges vei 77 A - rehabilitering av våtrom	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2017/14544	Otto Ruges vei 77 E - trappeheis/løfteplatform	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/16767	Otto Ruges vei 77 A - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/5396	Otto Ruges vei 77 C - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/10664	Otto Ruges vei 77 A - fasadeendring	☑	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.

Skatteetaten

Dato
06.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 35 Bnr 146 Fnr 0 Snr 93

Eiendommens adresse:

Otto Ruges vei 77B, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 817 542
Som sekundærbolig:	kr 7 270 167

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

14. aug. 1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Otto Hugos vei 77 120-70

35 146 10-14 21. juni 1974

Rybygg

Blokk

for Boligang

Ark. Trygve Nelven

Hovmester for Boligang

Sverre Strømmen
e.f.

Bærum kommune

VAledninger

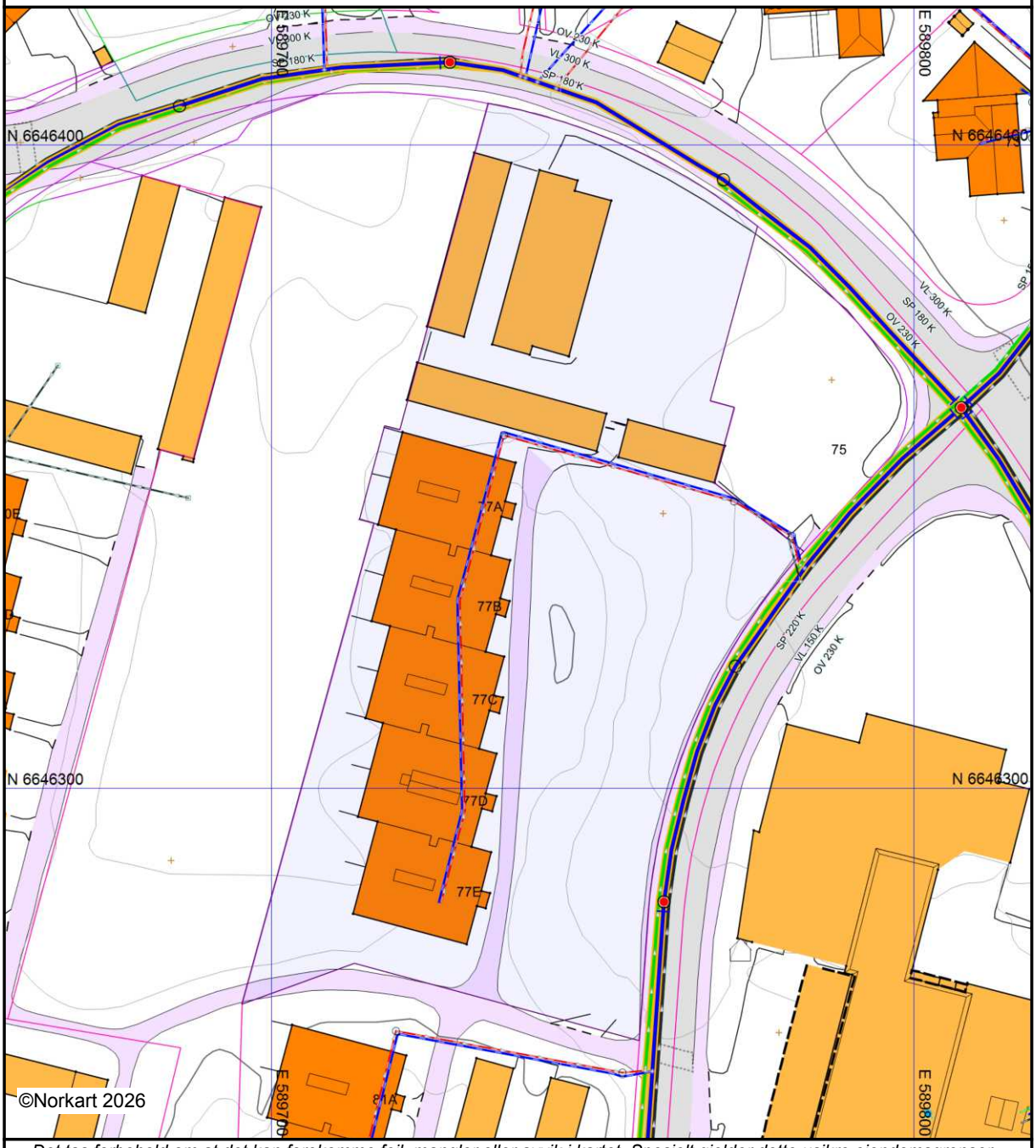
Eiendom: 35/146/0/93
Adresse: Otto Ruges vei 77B
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

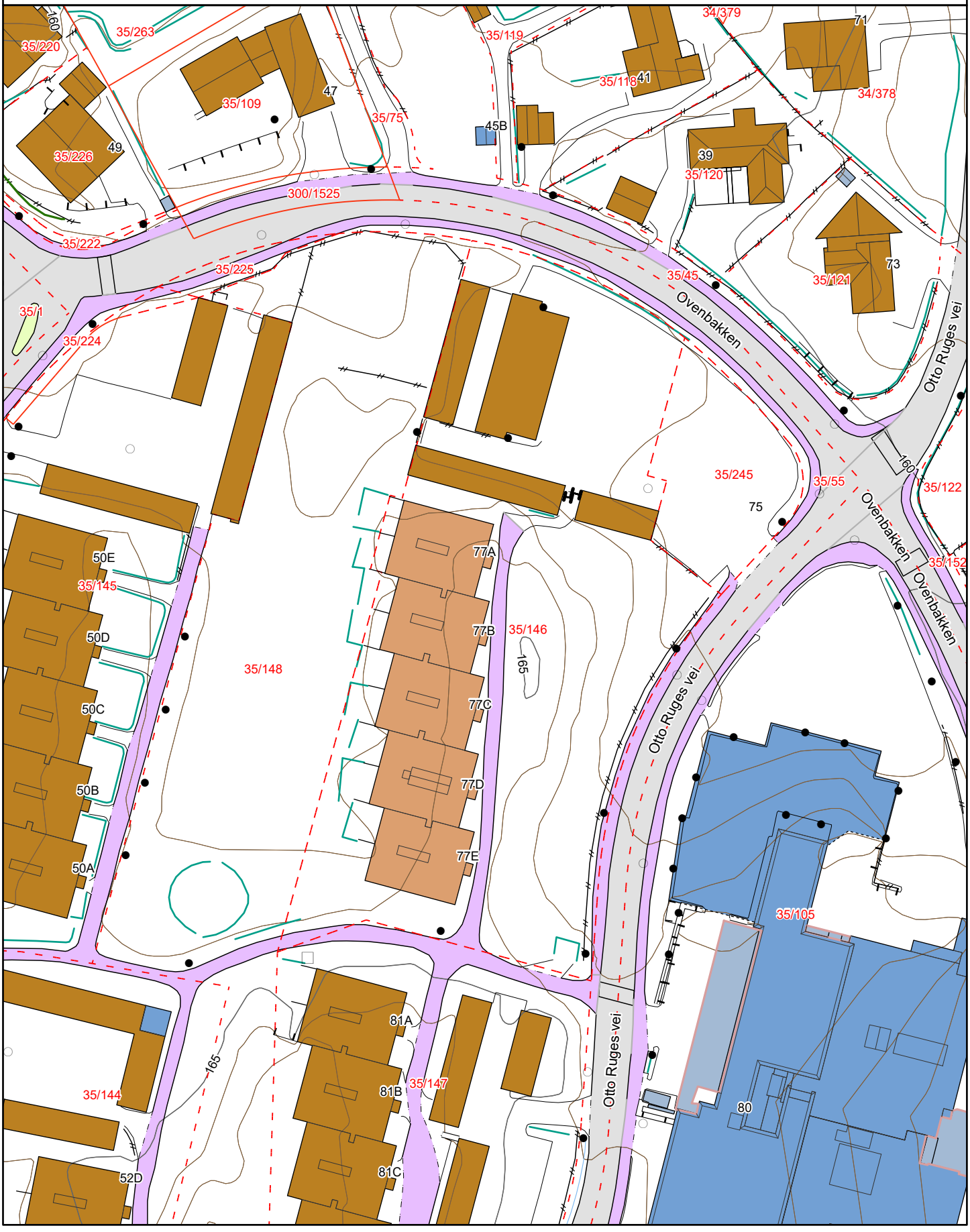


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Otto Ruges vei 77E, 1361 Østerås**
Gnr/Bnr: **3201/35/146/0/93**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7312 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.05.2026



Matrikkelkart

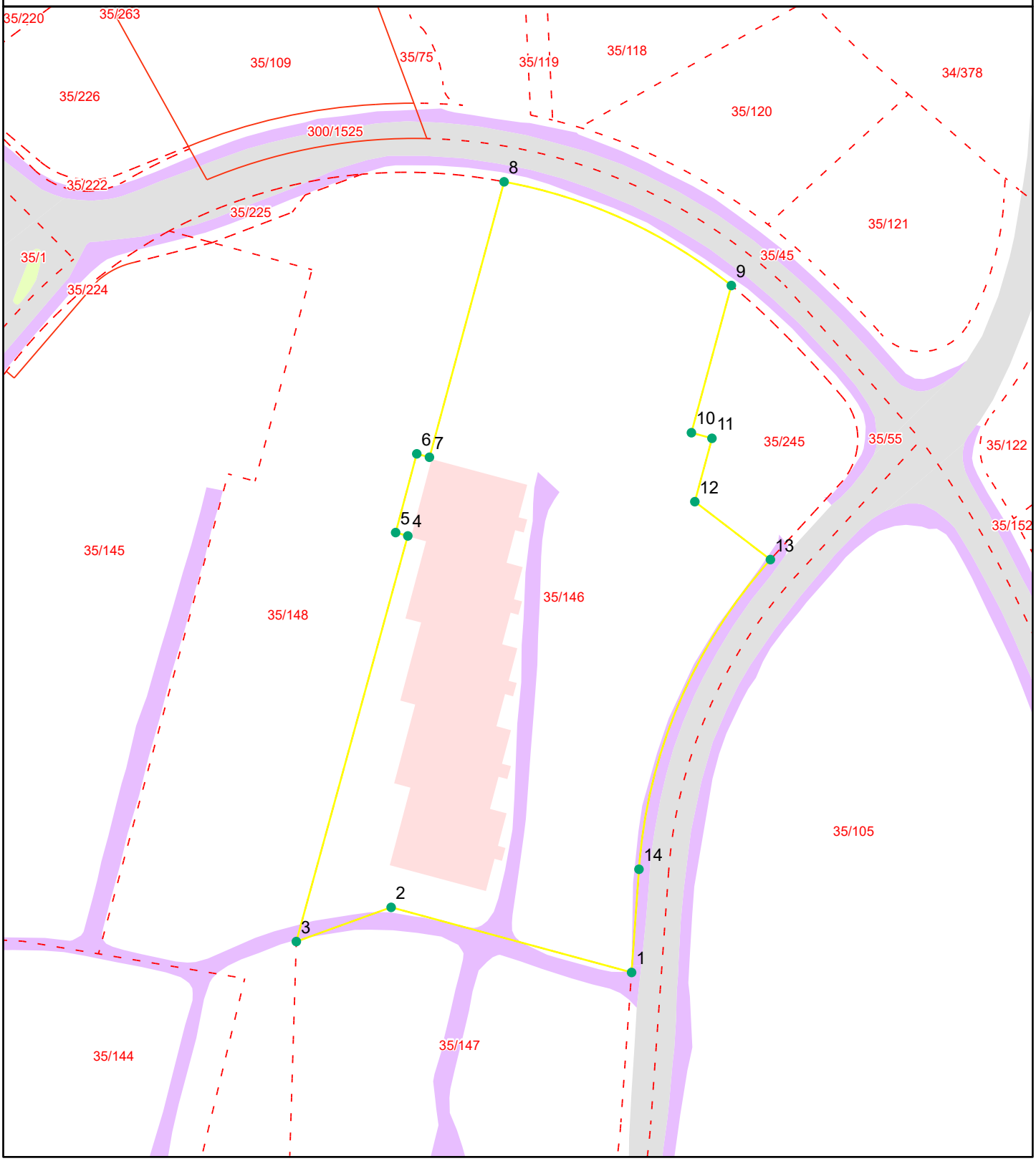
Adresse: **Otto Ruges vei 77E, 1361 Østerås**
Gnr/bnr: **3201/35/146/0/93**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7312 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 7312 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6646260.82	589757.22	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	46	0
2	6646272.82	589712.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	18.61	0
3	6646266.52	589695.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	77.58	0
4	6646341.27	589715.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	2.34	0
5	6646341.89	589713.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	15.03	0
6	6646356.4	589717.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	2.42	0
7	6646355.77	589719.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	52.63	0
8	6646406.53	589733.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	46.6	93.562
9	6646387.42	589775.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	28.13	0
10	6646360.29	589768.26	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	3.93	0
11	6646359.26	589772.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	12.11	0
12	6646347.58	589768.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	17.57	0
13	6646336.91	589782.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	63.2	95.541
14	6646279.84	589758.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	19.08	0

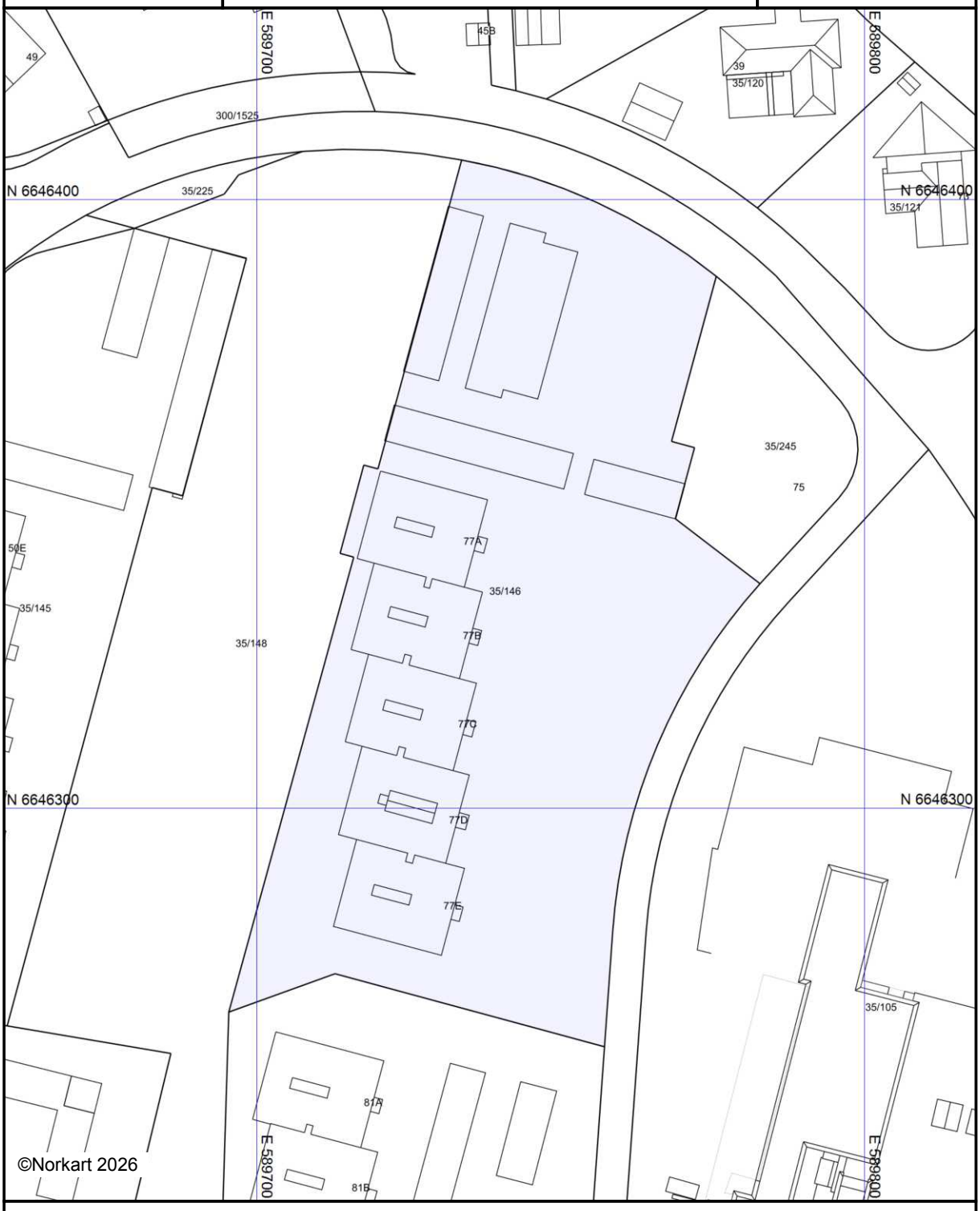
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

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

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Otto Ruges vei 77B

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Østerås	2 min
Joker Eiksmarka	11 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

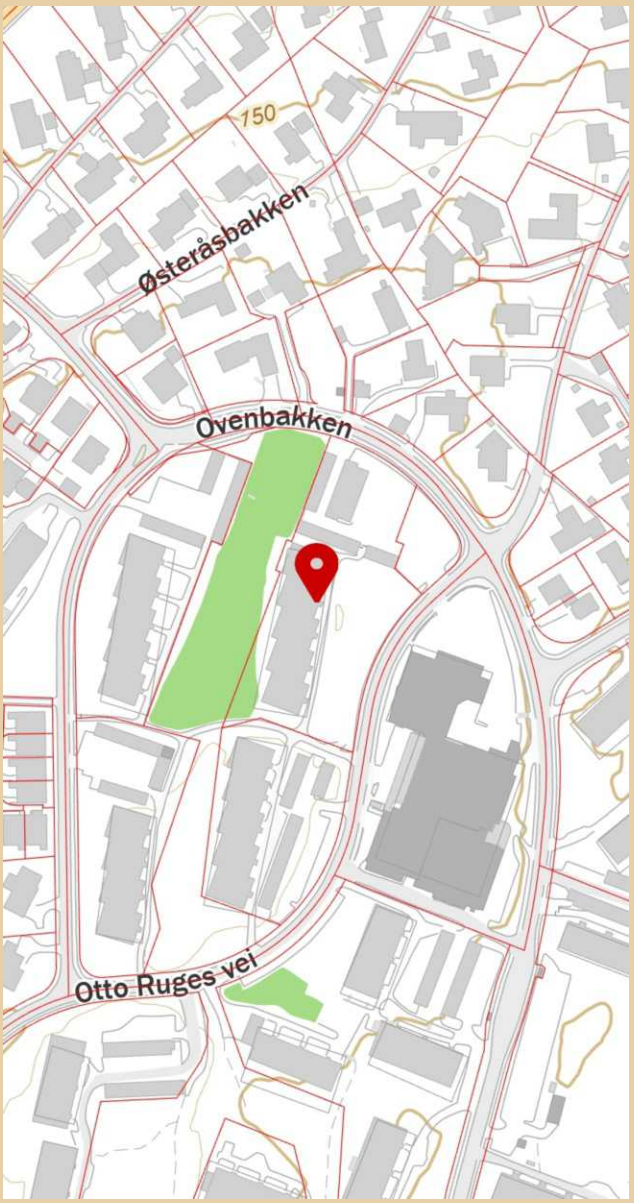
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Otto Ruges vei 77 B, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 146, Snr. 93, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260228

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
