PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EIKSVEIEN 115

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med terrasse

Eiksveien 115 , 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 21, bnr. 1257, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 05.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26062 **Eiendomsverdi ref nr:** DX9960

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

3-roms leilighet med en gjennomgående god standard og vedlikeholdt.
Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming via vannbåren gulvvarme.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom fra byggeår.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning. med glatte, hvite fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det medfølger en bod i kjeller samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med terrasse

• Det foreligger ikke tegninger

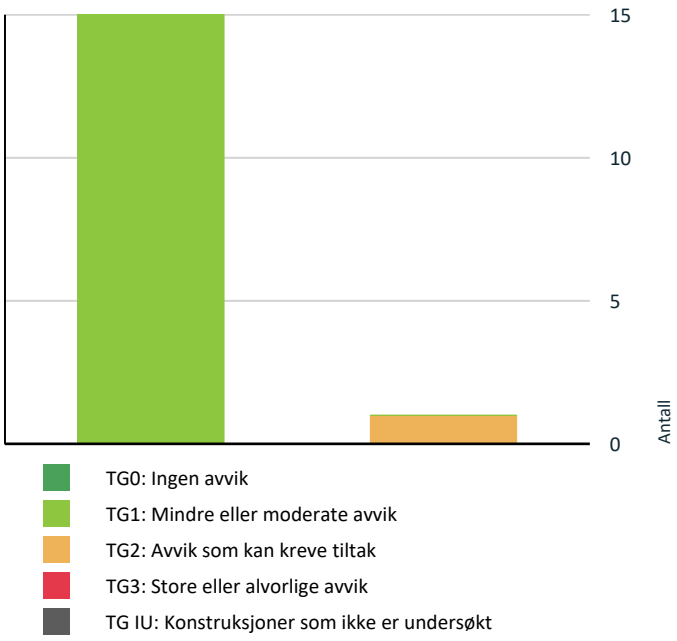
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Ferdigattest datert 10.09.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med terrasse

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår
2018

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db38) fra byggeårene.

–

Balkongdør med trerammer og X-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det bemerkes at entre dør subber noe i topp av karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Veggmontert lysarmatur med stikkontakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Fasader med stående kledning.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og entre.
Ellers 1-stavs parkett.

Gulvvarme på bad, ellers vannbåren gulvvarme.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og entre.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillere å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme og anses som normalt i eldre bygninger.

Etasjeskillere inngår ikke i detaljert kontrollomfang etter gjeldende forskrift.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige rom ved befaringstidspunktet.

Boligen var møblert, og det kan derfor forekomme plan- eller skjevhetsavvik som ikke var mulig å avdekke.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører.
Glassdør mellom entre og stue.

Tilstandsrapport

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entre - Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Begge soverom - Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2018 i regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av boligblokk.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatte, malte himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en sprukket flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprukket flis.

Konsekvens:
Det er registrert sprukket flis på baderom. Sprekken kan medføre økt risiko for fuktinntrenging bak flis dersom underliggende tettesjikt er svekket eller ikke er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre skadet flis og kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjon ved behov. Lokale utbedringer kan være tilstrekkelig dersom membran er intakt.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 45 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i aluminium.
Sluket er utført med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.
Samt det er fra luke i entre observert stål stendere i vegg konstruksjon.

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med åpen løsning mot stue.
Innredning. med glatte, hvite fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

–

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2018.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg mellom entre og bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken). Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmt forbruksvann.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i samme rørskap som øvrige vannrør, med adkomst via luke i entre.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.





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

Sikringsskap er plassert i inv. bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 63 Amp.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle og inngår i bygningens fellesanlegg.
Disse er ikke inspisert eller vurdert.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2026.
   Skiftet ut termostat på baderom. Utført av Boligelektrikeren AS. Fremvist kvittering.

   I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

4. 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

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

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

8. 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





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

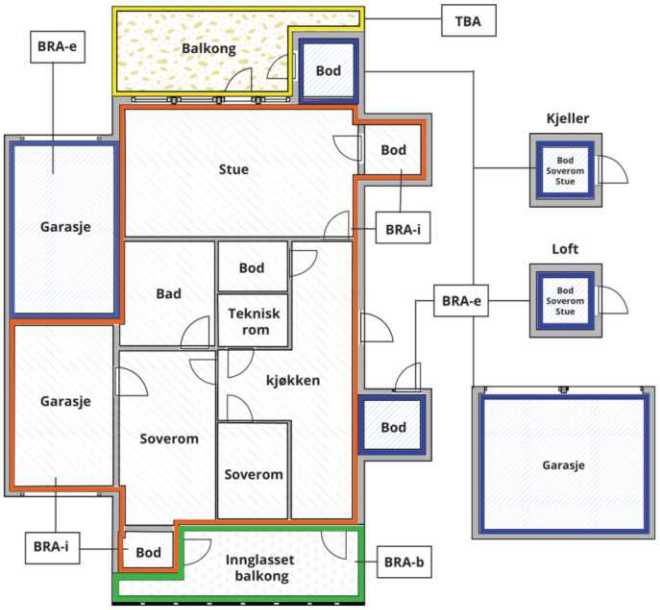
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	82			82	30
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**30**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje.
Entre, bad, bod, 2 soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue.
Utgang fra stue til sydvestvendt markterrasse på ca.30 m².

Kjeller.
Bod på ca. 4,9 m², merket med nr. 102.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 12,3 m², merket med nr. 102.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Ferdigattest datert 10.09.2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026.
Skiftet ut termostat på baderom. Utført av Boligelektrikeren AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Mats Nygård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	21	1257		2	2253.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Eiksveien 115

Hjemmelshaver
Funder Trygve Erik

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
81 / 1430

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 253,80 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon vedrørende felleskostnader og hva disse innebærer se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260266
Addresse	Eiksveien 115		
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS
Selgers navn	Trygve Erik Funder		

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?

06.03.2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom sameiet

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

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

Skiftet føler på varmekabel.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Boligelektrikeren AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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.

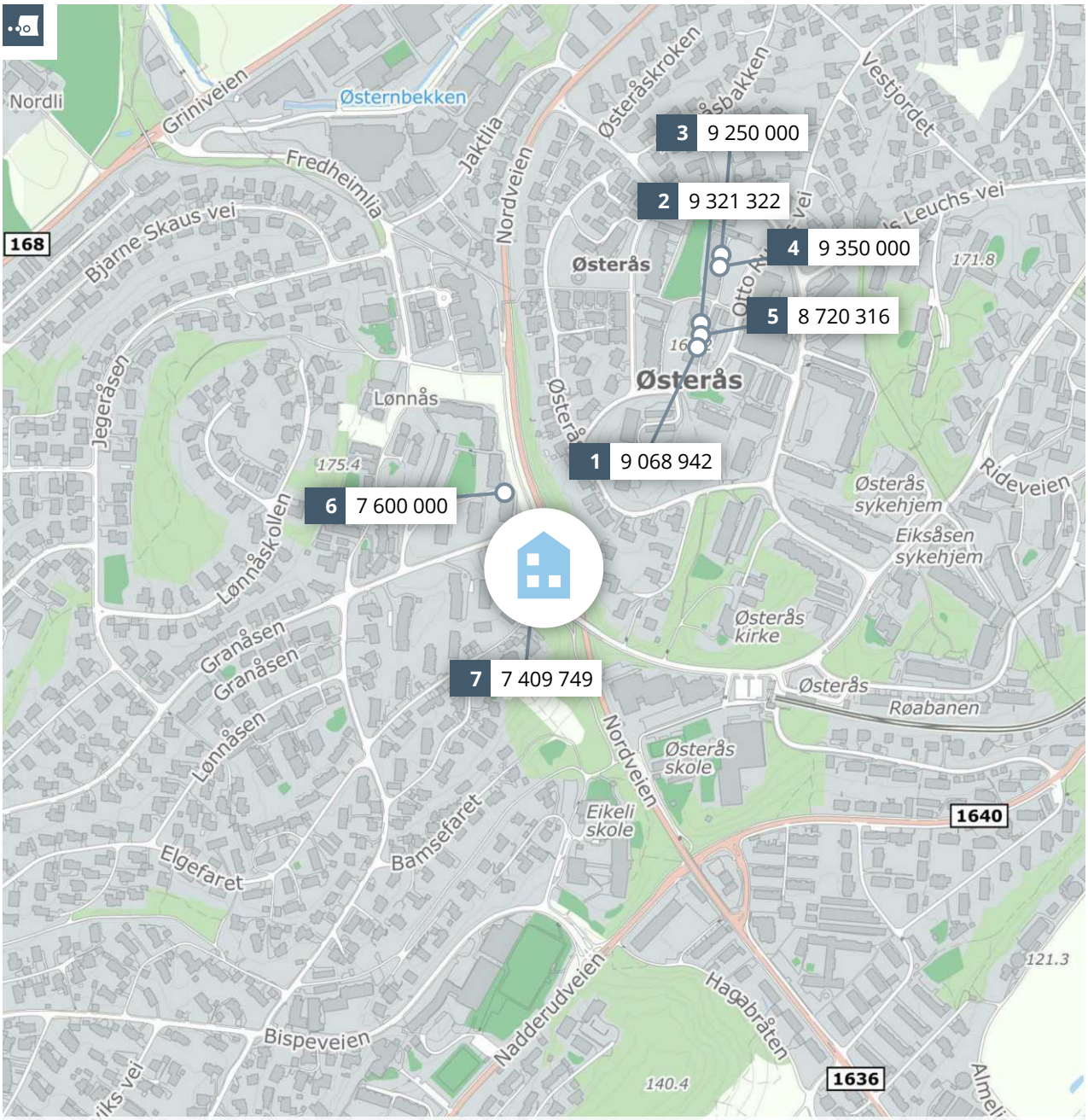
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.05.2026

Signert av *Trygve Erik Funder*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

EIKSVEIEN 115

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 05.06.2026

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

Eiksveien 115, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 21 BNR 1257 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Hosle nord 12

Verdivurdert til

7 600 000

-	7 600 000	92 683
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 555
Formue	22 586
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Otto Ruges vei 81 D 106 m² 1971 1. etg 2 sov	06.05.2026	9 690 000	**9 050 000**	18 942	9 068 942	**85 556**
2	Otto Ruges vei 81 B 110 m² 1971 2. etg 3 sov	16.06.2025	9 200 000	**9 300 000**	21 322	9 321 322	**84 739**
3	Otto Ruges vei 77 B 110 m² 1972 3. etg 3 sov	03.06.2026	9 450 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**84 091**
4	Otto Ruges vei 77 C 112 m² 1972 4. etg 3 sov	12.05.2025	9 350 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**83 482**
5	Otto Ruges vei 81 C 112 m² 1971 2. etg 2 sov	03.06.2026	8 900 000	**8 700 000**	20 316	8 720 316	**77 860**
6	Granåsen 76 B 103 m² 1967 3. etg 3 sov	09.10.2025	7 050 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**73 786**
7	Eiksveien 117 78 m² 2018 2. etg 2 sov	24.03.2025	7 400 000	**7 400 000**	9 749	7 409 749	**94 997**

Lys, romslig og gjennomgående 3- roms leilighet med flott beliggenhet. Romslig sydvestvendt markterrasse , delvis overbygget med hekk i forkant.

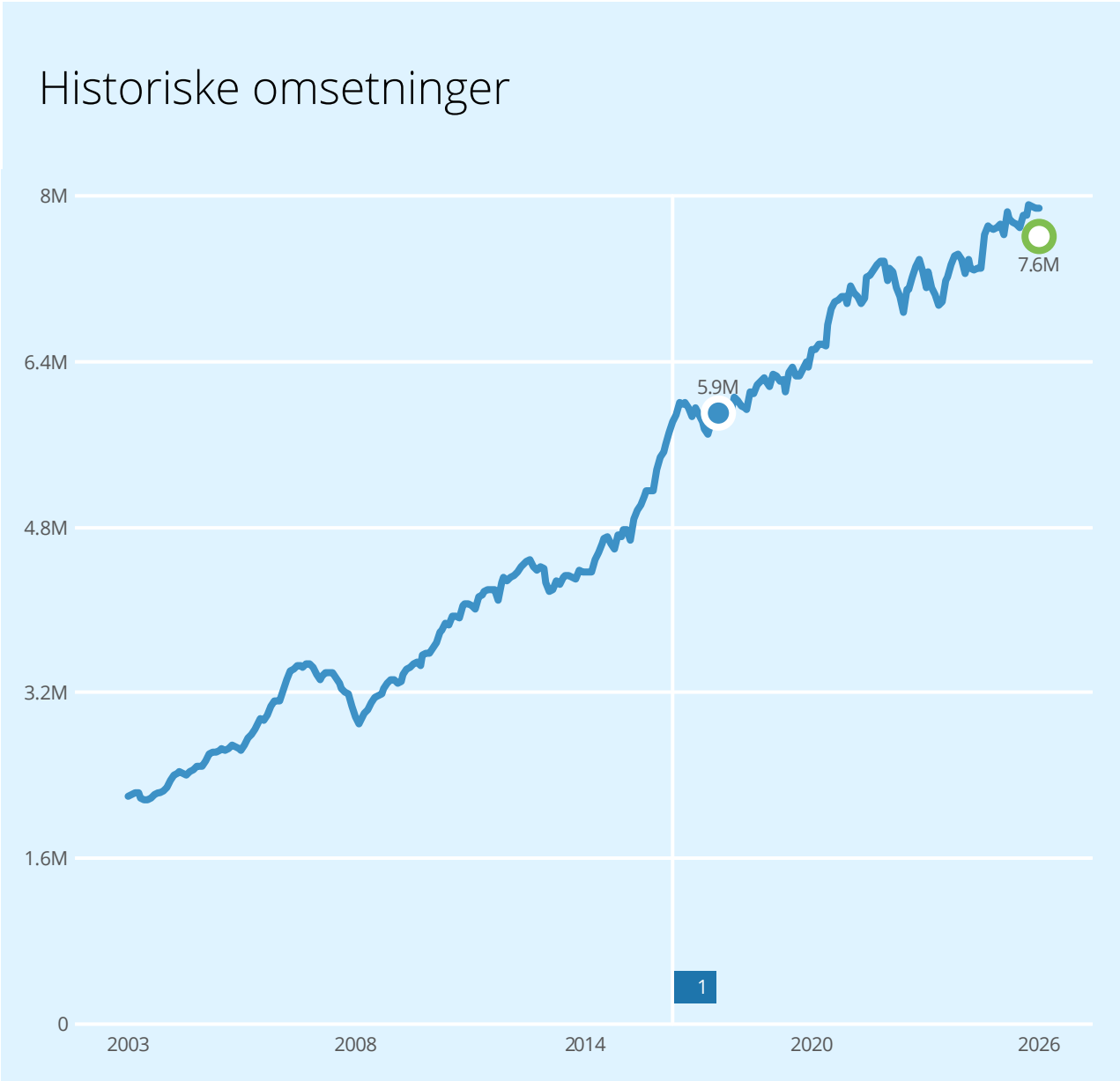
Leiligheten er fra 2018 og er godt vedlikeholdt.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.03.2018		06.03.2018	-	5 900 000	-	5 900 000

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

11
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 580 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

45
leiligheter solgt

6.4M
6 372 000 Salgspris i snitt
6 310 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 683 Eiksveien 115 Totalpris 7 600 000

86 844 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

80 856 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Eiksveien 115, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307965**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300542132**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **1257**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **74,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **73,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 507 kWh**



Eiksveien 115, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

Eiksveien 115, 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

PrivatMegleren Bærum AS
E-post: merete.gardal@privatmegleren.no.

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Østerås Park Boligsameie**

Megleropplysninger 01.06.2026
Vi viser til forespørsel av 01.06.2026

Boligselskap:	Østerås Park Boligsameie
Organisasjonsnr:	920511856
Gnr./bnr:	21/1257
Eier(e):	Trygve Erik Funder
Seksjons-/andelsnr:	2
Adresse:	Eiksveien 115, 1361 Østerås
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/osteraaspark/oppslagstavle
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/osteraaspark/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94484439
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer parkeringsplass. (Se vedtekter/husordensregler)
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.278,- pr. md.
TV/Internett	kr 555,- pr. md.
Renovasjon	kr 337,- pr. md.
Garasje	kr 150,- pr. md.
Avsetning til vedlikeholdsfond	kr 235,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.555,- pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor. Avregning gjøres av EcoGuard.

Sameiet har Telenor som leverandør av TV- og strømmetjenester (T-We) og bredbånd 150 Mbps.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	22 586	7 329

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

V E D T E K T E R

for

Østerås Park Boligsameie
(org. nr. 920 511 856)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 08.06.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Østerås Park Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 05.02.2018

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21 bnr. 1257 i Bærum kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og parkeringsplasser i garasjekjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-3 Korttidsutleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2-4 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og det kan bare leies ut til andre seksjonseiere innad i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Utbygger har råderett over parkeringsplasser som ikke er solgt.

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av beboernes gjester, dog begrenset oppad til 48 timer. Ved særskilt behov for lengre opphold må det søkes styret om tillatelse.

En seksjonseier har rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til egen tilleggsdel til leiligheten (ordinær parkeringsplass). Strøm skal tas fra eget sikringsskap og kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier må påse at brannsikkerheten ivaretas ved gjennomføring av elkabler til garasjen. Etter installasjon må dette dokumenteres med kopi til styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt på midlertidig plass (HCplass/fellesareal), og styret må ha saklig grunn for å nekte installering. Strøm må tas fra søkers eget sikringsskap og kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av søker. I tillegg må søker påkoste fjerning av ladepunktet etter endt bruksperiode, dvs at området skal tilbakestilles til opprinnelig standard. Også her må brannsikkerheten ivaretas, både ved installering og fjerning, og dette må dokumenteres med kopi til styret.

Sameiet har 2 HC-parkeringsplasser på fellesareal. Disse er parkeringsplasser som er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede (HC-plass). Dersom ingen har dokumentert behov for HC-plass, benyttes plassene som gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av beboernes gjester. Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt den seksjonseieren som først dokumenterte behov for HC-plass. Den seksjonseieren som innehar HC-plassen, må stille sin parkeringsplass (tilleggsdel) til disposisjon som gjesteparkeringsplass i det tidsrommet han/hun disponerer HC-plassen. Når seksjonseieren som disponerer HC-plassen ikke lenger har dokumentert behov for HC-plass eller ikke lenger bebor eiendommen, skal HC-plassen igjen fungere som gjesteparkeringsplass og seksjonseieren benytte sin parkeringsplass (tilleggsdel).

Kjøper eller eier som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så tilfelle bytte av plass.

Dersom HC-plassen disponeres av seksjonseier med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget.

Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

2-5 Rettslig råderett over boder

Boder som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av boder krever samtykke fra styret og kan bare leies ut til andre seksjonseiere innad i sameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Alle installasjoner på parkeringsplass og fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, ladestasjon o.l.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til TV/bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(4) Strøm til felles varme og varmtvann fordeles etter seksjonseierbrøken.

(5) Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling (BRA) og lik fordeling (70% areal og 30% lik). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.

Seksjon	Sameiebrøk	Felleskostnadsbrøk
1	96	2440
2	81	2159
3	75	2046
4	97	2459
5	97	2459
6	66	1877
7	77	2084
8	41	1408

9	79	2121
10	97	2459
11	66	1877
12	77	2084
13	41	1408
14	79	2121
15	114	2778
16	69	1934
17	66	1877
18	112	2741
Sum	1430	38333

(6) Den enkelte seksjonseier skal den 20. hver måned betale et beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(7) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter felleskostnadsbrøken.

(8) For å disponere parkeringsplass skal seksjonseier betale et tillegg pr. måned pr. disponibel parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet.

(9) Strøm til varme og varmtvann avregnes og faktureres en gang i året basert på målt forbruk/nytte. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av stipulert forbrukt som fastsattes av Styret.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet
(1) Forut for ordinært seksjonseiermøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøtet
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder: - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det

samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører eller andre som etter esl § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

Husordensregler Østerås Park Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 05.juni 2018

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.

1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.

1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.

1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.

1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.

1.6. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

2. Gjennomgående regler

2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.

2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.

2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.

2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.

2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.

2.6. Alle beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet

- At avtrekksvifter på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i leiligheten.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el lign. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Styret skal varsles om hvem som bor i leiligheten til enhver tid dersom denne leies ut av eier. Dette grunnet bl a brannsikkerhet, informasjon fra styret etc

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

3.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 00.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.

3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene.

3.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 08.00 og 00.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se for øvrig 3.2 og 3.3.

3.2. Oppussing og vedlikehold

3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.

3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy.

4. Regler angående dyrehold

4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at det varsles styret og at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.

4.2. Lufting uten tilsyn av kjæledyr på eiendommen er ikke tillatt.

4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.

4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.

4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

5. Regler angående fellesområder

5.1. Alle beboere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere. Unntaket er hvis beboere har reservert fellesområdet til privat sammenkomst.

5.2. Inngangsdører, dør til boder og garasjeport skal aldri forlates ulåst.
5.3. Sykler skal plasseres i bod eller sykkelstativ.
5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettsneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene.
5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.
5.8. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler i oppgangene grunnet krav til fri rømningsvei ved brann.

6. Regler angående fasade og balkonger

6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke laget for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
6.2. Det er ikke tillatt med ytre fasadeendringer uten godkjenning i årsmøtet.
6.3. Markise/Screen må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn det som er godkjent modell fra styret. Se egen informasjon om dette på Sameiets portal https://usbl.portal.bbl.no/.
6.4. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
6.5. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
6.6. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
6.7. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
6.8. På balkongen må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet som tiltrekker seg skadedyr.

7. Regler angående bruk av seksjonen

7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetrafikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.
7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
8.2. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.
8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
8.4. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet materiale som tiltrekker seg skadedyr.

9. Regler angående garasje og parkering

9.1. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Styret kan behandle søknad om HC-plass dersom en beboer har behov for dette.

9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk og/eller skiboks på parkeringsplassen.

9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.

9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.

9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.

9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.

9.7. El-bil-ladere skal monteres og benyttes på en forsvarlig måte med tanke på brannsikring.

10. Regler angående avfallshåndtering

10.1. Avfallsrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.

10.1.1. Søppel må fordeles slik at ingen av søppeldunkene blir så fulle at de ikke kan lukkes. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppeldunkene.

10.1.2. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende søppel oppi søppeldunkene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.

10.1.3. Glass og metall stasjon finnes på Østerås Senter, Olje- og energisenteret i Nordveien og ved Hosle Barnehage i Granåsen. Se for øvrig https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/

11. Brudd på Husordensreglene

11.1.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.

11.1.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.

11.1.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.

11.1.4. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem. Innkomne beløp overføres til vedlikeholdsfondet.

11.1.5. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.

11.1.6. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 12. mai 2026
Møtetidspunkt: kl.18:00
Sted: Østerås skole

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr.45.000,-.
   Styret vedtar intern fordeling.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av styreleder
     Anne Wille Apold er på valg i 2026. Hun ønsker ikke gjenvalg, men valgkomitéen har ikke funnet annen kandidat.
     Hun kan være villig til å stille til valg som styreleder hvis arbeidsoppgavene kan fordeles på en fornuftig måte innad i styret.
     Styreleder velges normalt for 2 år av gangen, men det hadde vært ønskelig om dette kunne gjøres for ett år denne gangen.
     Et alternativ kan være at sameiet hyrer en ekstern styreleder via Solibo's samarbeidspartner, antatt kostnad ca kr.70.000/år.

   - **5.2.** Valg av styremedlem
     Alfred Aksnes er ikke på valg før i 2027.
     Morten Munz er på valg i 2026, og stiller ikke til gjenvalg.
     Arnulf Eriksen, som har sittet som varamedlem i flere år, er villig til å stille til valg som styremedlem for 2 år.
     Dersom andre er interessert i å ta et slikt verv, vennligst ta kontakt.
     I så fall foretas valg mellom de interesserte.

5.3. Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen.
Arnulf Eriksen er villig til å ta gjenvalg som vara, men det bortfaller om han blir valgt som styremedlem.
Lubomila Korzenievska stiller ikke til gjenvalg.
Dvs at vi trolig trenger to nye varamedlemmer.
Odd Magnus Øvregaard, som har sittet i valgkomitéen, er villig til å stille til valg som varamedlem.
Dersom flere er interessert, ber vi dere ta kontakt, og det vil bli foretatt valg mellom de interesserte.

5.4. Valg av valgkomité

Valgkomitéen velges for 1 år av gangen.
Årets valgkomité har bestått av Trygve Erik Funder og Odd Magnus Øvregaard.
Dersom Odd Magnus blir valgt som varamedlem, trenger vi en erstatter for ham.
Trygve Erik har hatt vervet i flere år, og ønsker ikke gjenvalg.
Styret vil takke valgkomitéen for det arbeidet de har gjort.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Forslag om at styreleder skal ha ekstra honorar.

Forslagstiller: Trygve Erik Funder (seksjonseier – leil.102)

Saksgrunnlag: Mail innkommet direkte til styreleder 26.03.26

«Påskjønnelse styreleder,
Perioden 2025/26 har vært ekstra utfordrende og slitsomt for vår leder. I perioder har hun jobbet svært mye. (Vann/varme m.m.) Jeg foreslår at også i år har hun fortjent et ekstra honorar på Kr. 15.000.- dersom vi har økonomi til det.
Vennlig hilsen
Trygve Erik Funder»

Styrets innstilling/vurdering: Tidligere budsjetterte vi med kr.30.000 i honorarer, men de siste 3 årene har det kommet forslag om ekstrautbetaling til styreleder. For 2026 har styret budsjettert med kr.45.000, tilsvarende beløpet som ble utbetalt i 2025. Dette samsvarer også med innkommet forslag for 2026.
Dersom flertallet av de stemmeberettigede ønsker at styreleder skal ha ekstra betalt, så vil styret foreta fordelingen slik årsmøtet har bestemt. Styret vil uansett vurdere dette opp mot sameiets likviditet/økonomi.
Alternativt utbetales kun kr.30.000.

Vedtak:

Østerås, 04.05.2026

Styret i Østerås Park Boligsameie

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

Årsregnskap 2025

for

Østerås Park Boligsameie

Orgnr: 920 511 856

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**268 272**	**158 633**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-47 345	59 676
Endring av egenkapital	0	-16 660
Overføring til vedlikeholdsfond	49 956	66 624
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**2 611**	**109 640**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**270 884**	**268 272**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	373 708	441 353
Kortsiktig gjeld	102 825	173 081
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**270 884**	**268 272**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 046 996	783 396	812 424	973 278
Fakturerte nøkler		1 791	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 048 787**	**783 396**	**812 424**	**973 278**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	6 345	5 640	5 640	6 400
Styrehonorar	**4**	45 000	40 000	40 000	45 000
Forsikring		76 732	74 783	82 300	82 000
Forretningsførsel		39 465	38 130	39 500	41 300
Kommunale avgifter	**5 og 6**	165 674	58 583	66 500	77 702
Energi/fyring	**6**	166 450	52 374	75 000	75 000
Kabel-TV/internett		109 148	98 692	103 500	119 880
Vedlikehold	**7**	273 513	216 795	220 400	256 940
Vaktmestertjenester		74 415	71 780	74 500	78 300
Renhold	**8**	69 733	59 064	61 000	78 160
Andre driftskostnader	**9**	29 099	14 612	43 600	47 740
Avsetting vedlikehold		49 956	0	0	50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 105 530**	**730 452**	**811 940**	**958 422**
DRIFTSRESULTAT		**-56 743**	**52 944**	**484**	**14 856**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		9 398	6 733	0	0
Finanskostnader		0	1	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-9 398**	**-6 732**	**0**	**0**
Resultat		**-47 345**	**59 676**	**484**	**14 856**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**10**	-47 345	59 676		
SUM DISPONERING		**-47 345**	**59 676**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 683	-6 770
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	43 979	111 659
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	**12**	38 278	0
Avregningskonto		0	1 857
Bankinnskudd	**13**	294 134	334 607
SUM OMLØPSMIDLER		**373 708**	**441 353**
SUM EIENDELER		**373 708**	**441 353**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	154 304	201 648
Vedlikeholdsfond	**14**	116 580	66 624
SUM EGENKAPITAL		**270 884**	**268 272**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 515	114 394
Annen kortsiktig gjeld	**15**	56 310	58 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		**102 825**	**173 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**373 708**	**441 353**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	615 048
Kabel-TV/Internett	103 464
Vedlikeholdsfond	49 956
Forbruk Varmtvann	64 496
Forbruk Kaldtvann	63 778
Garasjer	32 400
Oppvarming	56 294
Renovasjon	61 560
Sum innkrevde felleskostnader	**1 046 996**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 5 KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjon	72 701
Kaldtvann/avløp	92 972
Sum kommunale avgifter	**165 674**

NOTE 6 - AVREGNING VAV/FJERNVARME

Tidligere år har kommunal VAV og fjernvarme blitt balanseført og avregnet imot forskuddsbetalt a-konto fra seksjonseiere. Boligselskapet gikk over til at dette faktureres etterskuddsvis direkte til seksjonseiere på faktura for felleskostnader. Ved overgang til automatisk fakturering har styret besluttet å resultatføre kostnader/inntekter frem for å føre dette opp på en balansekonto, dette er grunnen til at både inntekter og kostnader for VAV/fjernvarme er bytedelig høyere sammenlignet med fjoråret.

Bestemmelse om å resultatføre skjedde etter budsjett for 2025 var utarbeidet, og er dermed ikke budsjettert for. Dette forklarer differanse mellom resultat og budsjett.

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	20 745
Vedlikehold VVS	49 511
Vedlikehold elektro	3 500
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	25 088
Drift/vedlikehold heis	33 085
Vedlikehold brannsikring	44 132
Vedlikehold parkering/garasje	8 750
Serviceavtale brannsikring	44 572
Vedlikehold teknisk anlegg	28 769
Dører og porter	15 363
Sum vedlikehold	**273 513**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	19 216
Renhold	50 517
Sum renhold	**69 733**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskap	1 447
Driftsmaterialer	2 170
Kostnader dugnad	1 078
Kostnader Ecoguard	14 381
Kontorrekvisita	425
Kontingenter	1 283
Generalforsamling/årsmøte	92
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 223
Sum andre driftskostnader	**29 099**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	201 648
Overført til/fra egenkapital	-47 345
Opptjent egenkapital 31.12	**154 304**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	12 363
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	28 516
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 101
Sum forskuddsbetalte kostnader	**43 979**

"Andre forskuddsbetalte kostnader" inneholder:

Kontingentavgift Huseiernes landsfobrund	917
Serviceavtale brannsikring	2 184
Sum Andre forskuddsbetalte kostnader	**3 101**

NOTE 12 - OPPTJENT, IKKE FAKTURERT DRIFTSINNTEKT

De opptjente, ikke fakturerte driftsinntektene på kr.38.278, gjelder leilighetenes forbruk/kostnader for VAV/fyring for november og desember, og har blitt fakturert i januar og februar 2026.
Forbruket/kostnaden, som avregnes månedlig av Ecoguard, gjøres tilgjengelig for Solibo tidlig i den påfølgende måneden, og beløpet blir først fakturert sammen med felleskostnader måneden etter.
For sameiet betyr dette at vi betaler for eiernes forbruk på forskudd, før vi får tilbakebetalt fra eierne måneden etter.»

NOTE 13 - BANKINNSKUDD

Driftskonto	172 751
Vedlikeholdskonto	121 212
Skattetrekkskonto	171
Sum bankinnskudd	**294 134**

NOTE 14 - VEDLIKEHOLDSFOND

Vedlikeholdsfond 1.1	66 624
Avsetning vedlikehold	49 956
Vedlikeholdsfond 31.12	**116 580**

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	54 312
Utlegg	1 998
Sum annen kortsiktig gjeld	**56 310**

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Anne Wille Apold	På valg:	2026
Styremedlem	Morten Munz	På valg:	2026
Styremedlem	Alfred Aksnes	På valg:	2027
Varamedlem	Arnulf Eriksen	På valg:	2026
Varamedlem	Lubomila Korzeniewska	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/osteraaspark

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er via denne siden man tar kontakt med styret.

Forretningsfører	Solibo AS Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo
Revisor	Sameiet har p.t. ikke valgt å ha revisor. Kostnaden for tjenesten skulle øke kraftig, og revisjonen er ikke lovpålagt for små sameier.
Forsikring	Gjensidige Forsikring (f.o.m. 6 mars 2025)
Polisenummer:	94484439

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.
Vi har opprettholdt ordningen med at varamedlemmene har hatt møterett, men ikke møteplikt. Dette har gjort styremøtene bedre samt at alle er orientert om hva det jobbes med i styret.

Her er eksempler på hva vi har arbeidet med:

1. Høstdugnad 11.10.2025

Vellykket dugnad hvor mange bidro både, før, under og etter selve dugnaden.
Alle hekker ble klippet, også mot Granåsen (krevende, burde erstattes med noe sentvoksende/eviggrønt).
Trærne langs Nordveien ble klippet på nytt, dvs enda lavere for at det skal bli enklere å klippe neste gang.
Løv, ugress og mose ble fjernet fra gangveier, gressplener og bed. Sluk på gangvei ble renset og søppelbeholdere vasket.
4 store hengerlass med hageavfall ble levert på ISI.
Som forberedelse for ny uteplass foran 117 ble torv fjernet. duk lagt og noe subbus tilført.

2. Problemer ved påsetting av gulvvarme i høst

Det var problemer med luft i rørene i en av leilighetene, og rørlegger kunne ikke si eksakt hva det skyldtes. Anlegget i leiligheten måtte luftes før gulvvarmen kom tilbake. Dersom lignende skulle skje igjen, har vi skaffet luftenøkkel, og vi vet mer om hva som må gjøres.

3. Skifte av fjærer på garasjeport

Vi har hatt mye trøbbel med garasjeporten, men ikke i 2025.
Vi har likevel vært forberedt på at fjærene kunne ryke, og har hatt nye fjærer liggende for å slippe driftsstans ved bestilling.
På service i oktober ble det oppdaget at en fjær var i ferd med å ryke.,
Servicemannen var imidlertid skadet, så annen person måtte komme dagen etter.
Dette ble fordyrende selv om vi fikk redusert ekstraregningen fra kr.10' til kr.7'
(Windsor Door er kjøpt opp av Garda Sikring, dårligere Service).
Nåværende fjærer har holdt mye lenger enn forespeilet, men nye fjærer bør nok bestilles igjen om 3 – 4 år.

4. Ventilasjonsanlegget og Røykviftene (fellesarealer)

Ved servicen i november ble det påvist at kulelagrene måtte skiftes. Dette blir utført i mai 2026, ekstrakostnad ca. Kr.20.000.
Men, etter at vi fikk reforhandlet kontrakten med SDV-Klima, og redusert årskostnaden med kr.9', så utfører de ikke lenger kontrollen av røykviftene i garasjen.
Dette vil i stedet bli ivaretatt av Velux/Jet Bramo, som fra før har service på røyklukene (ekstrakostnad kr.650,-).

5. Ekstraordinært rørleggerarbeid – problemer med varmepumpe

Vi har hatt gjentagende problemer med varmepumpen siden bygget var nytt, dvs med stadige høytrykksalarmer og påfølgende driftsstanser.
I februar 2025 skiftet vi pressostat (trykkvakt) for tredje gang, men ingen har kunnet si hvorfor alarmen har blitt utløst/utløses så ofte.
Vi har kun blitt fotalt at pumpen er svak i f.t. byggets størrelse/varmebehov.

I sommer/høst har vi i tillegg hatt flere små vannlekkasjer, stadige trykkfall, luftansamlinger og utløsning av sikkerhetsvern på varmeelement på v.v.-bereder.
Og i tillegg hadde termostatene på berederne sluttet å virke, dette viste seg å skyldes irring/fukt.
Styret valgte derfor å be Vinderen Rør om å få reparert vameelementet samt å få skiftet termostatene, noe som krevde tømming av samtlige beredere, derav også å få montert tømmeventiler (som manglet).
Under dette arbeidet måtte varmepumpen slås av, og ved påsetting sviktet den, noe som resulterte i mye ekstraarbeid, men pumpen kom i gang igjen.
Vi var forberedt på å betale ca.kr.20', men fikk regning på kr.52'. Den ble redusert til kr.37'.

To uker senere, i.f.m. kontroll av brannalarmanlegget, sviktet pumpen igjen, og de sendte en person som "kunne mer om varmepumper". Han konstaterte at vi hadde gasslekkasje, ref at trykket på gassen var for lavt.
Han mente også at årsaken var underdimensjonering og at pumpen var utslitt.
De ville ikke sette pumpen i gang igjen, og anbefalte ikke reparasjon.

Dimensjoneringsrapporten fra 2017, var basert på færre kvm og lavere beredervolum enn det bygget har, og pumpen (16kW) passer nok bedre i en stor enebolig.
Vinderen Rør mente at vi måtte ha kraftigere pumpe, muligens også en ekstern luft-vann pumpe, men trengte dataene for energibrønnene (borehullene) for å vite om de var domensjonert for større belastning.
Brønnene var ikke meldt til NGU og de var heller ikke beskrevet i FDV'er for bygget Asker Entreprenør kunne héller ikke hjelpe.

Vi fikk etter hvert tak i en fra NTI, som installerte anlegget i 2017, og fikk vite at de kunne ha brukt et borefirma i Skien (Aarsleff AS). Vi kontaktet dem og fikk dataene, og nå er brønnene registrert riktig.
De var ikke store nok til å drifte større varmepumpe, dvs hele byggets energibehov. og Vindern Rør anbefalte et tredje borehull samt kraftigere pumpe, antatt kostnad ca. kr.500'.
Vi ba dem om flere alternativer, inkludert reparasjon av nåv. pumpe, dette for å kunne vurdere kostnader opp mot levetid, men det har vi ikke fått.
Vi spurte også om dagens pumpe kunne stilles inn til bare å gjelde gulvvarme, men det trodde de ikke det var mulig.

NTI samarbeider i dag med ny pumpeleverandør, Eptec, og kunne komme på befaring sammen med dem.
Vi var jo ikke fornøyd med NTI, hverken med installasjon eller service, men tenkte at vi burde få flere synspunkter.
Eptec trodde heller ikke at pumpen var utslitt, ref at den kun skal yte det den kan, og fordi vi har el-kjele, som trer inn når varmepumpen ikke er sterk nok.
Og, dersom varmepumpen ikke ville kunne repareres, så ville de anbefalt en ny pumpe i samme størrelse, eventuelt sammen med en ny ekstern luft-vann pumpe. Denne ville kunne dekke det resterende varmebehovet, og kanskje eliminere el-kjelen, som er dyrere (kun elektrisk).

Vi hadde nå fått to helt forskjellige råd, og visste ikke hva vi skulle tro.
Vi har googlet og undersøkt med flere aktører/nettsteder, og det virket som at "alle" mente at nåværende pumpe kunne være "utslitt", men de måtte ta seg betalt hvis de skulle komme med råd/hjelp, derav gikk vi ikke videre med noen.

Vi spurte også Eptec om de kunne vurdere reparasjon, og de sendte en som kunne mye om kjølegasser (det er freongass i pumpen). Han sjekket gasstype/-mengde og konstaterte at trykket var riktig, dvs at vi ikke hadde gasslekkasje og at kompressorene héller ikke var utslitt.
Han satte pumpen i gang igjen, men fremdeles utløses alarmen. Vi har lært å sette pumpen i gang igjen, og vi tester for å eliminere årsaker.
Nå vet vi at det er to stk pressostater inni varmepumpen, og at den ene styrer vekslingen mellom gulvvarme og tappevann, mens den andre styrer selve alarmen.

P.t. er pumpen innstilt for bare å gjelde gulvvarmen, men alarmen inntrer likevel, dvs at det trolig ikke er feil på pressostatene som styrer vekslingen, men at den likevel burde skiftes ut med en annen type (en som er innstilt på annet trykk (tregere)).
Vi venter nå på at han skal komme og skifte høytrykks-pressostaten.

Vi har stor tro på at han kommer i mål og at kostnaden for reparasjon blir overkommelig, selv om vi ikke har budsjettert for dette.
Det er likevel skremmende at kunnskapsnivået er så forskjellig, og at man kan bli lurt til å gjøre store investeringer selv om de kanskje ikke er nødvendige.
Ekstra ille er det også at pumpen ikke har vært i bruk mesteparten av vinteren. og at dette kunne ha vært unngått om informasjonen vedr. energibrønnene hadde vært tilgjengelig.

Nå avventer vi situasjonen til vi vet mer.
Eptec tilbyr ikke service på hele varmeanlegget slik Vinderen Rør gjør, bare på pumpen, og til en kostnad på kr.8.500/år.
Hvis de får fikset dette nå, så er vi jo ikke i tvil om hvem som er best, men vi får også høre om vi kan tilkalle dem selv om vi ikke inngår avtale.

Styret vil vurdere hva vi mener sameiet er mest tjent med.

6. Service/kontroll av Brannalarmanlegg

Årlig kontroll av brannalarmanlegg er lovpålagt, men, selv om vi maste, klarte Honeywell ikke å komme i 2024. Vi valgte derfor å innhente tilbud fra Ing. Ivar Pettersen AS.
De var også langt billigere enn Honeywell (kr.12' i stedet for kr.22'), men, p.g.a. oppsigelsestid, utførte Honeywell likevel den forsinkede kontrollen for 2024 i 2025, og de hevdet at vi også måtte få utført kontrollen for 2025 i 2025.
Vi brukte høsten på å bli enige om ny avtale med Ing. Pettersen, og etter lang diskusjon fikk vi også avsluttet samarbeidet med Honeywell uten den ekstra kontrollen.
Pettersen anbefalte at vi droppet denne siden det ikke gikk mer enn ett år fra forrige kontroll. Kontroll for 2026 ble utført 06.01.26.

Denne kontrollen avdekket dessverre flere feil, og det viser igjen at det ikke er bra at installatør kontrollerer eget arbeid.
Kostnaden for å få rettet opp feilene prøver vi å minimere ved egeninnsats, og derfor ba vi dere om å oppgi numrene på detektorene i egne leiligheter.

Vi manglet Brannkonsept og Loggbok, som begge skulle kunne fremvises ved kontroll. Disse er nå anskaffet.
O-planen var heller ikke korrekt (plansjen over leilighetene og detektorene som forklarer hvor i bygget brannalarmen har blitt utløst).
Denne er det Five Elektro som har utarbeidet, og de vil ikke utlevere grunnlaget (dwg-filen), dvs at vi må få dem til å rette de feilene vi finner.

Det var i tillegg flere feilkoblinger i brannalarmsentralen, herav krysskoblinger for leiligheter/fellesareal.
Styret har gjennomgått detaljene fra alarmsentralen og sammenlignet med de fysiske detektorene. Vi gir Ing. Pettersen beskjed om hva som er riktig, men trenger også hjelp til å lokalisere 2 detektorer som vi ikke har klart å finne (en i leil.204 og én i sluse til 117).
Ing. Pettersen retter opp i Alarmsentralen og deretter ber vi Five om å gjøre det samme i O-planen.

Detektorene i leiligheter og fellesrom må vi merke om selv (m/Dymo). Både alarmsentral, O-plan og detektorer skal ha 5-sifrede detektornumre, mens vi i dag har h.h.v. 3, 4 og 5.

Ellers var det også fysiske feil, bl.a. et nødlys som må erstattes og ett som må flyttes.

7. Kontroll av el-anlegg

Dette er en kontroll som også er lovpålagt, men som vi tidligere ikke har tatt oss råd til. Men, da vi fikk lavere pris for brannalarmanlegget, valgte vi å be Ing. Pettersen om denne tjenesten i tillegg.
Kontrollen, som må utføres hvert 5.år, omfatter hele fellesanlegget samt elbil-laderne, og de bruker termografering som kan gi rabatt på forsikringspremien.
Kontrollen ble utført 06.01.26, og neste kontroll blir i 2031.

Også her ble det oppdaget feil, stort sett feil i el-tavlene fra bygget var nytt. Vi har ikke lenger noen garanti på dette arbeidet og må dekke utgiftene selv.

8. Lamper i oppganger og på garasjevegg

Sameiet har svært mange taklamper (plafonder) i fellesrommene. Disse er med ledlys og skal ha en varighet på ca 25.000 timer. Én lampe sluttet å virke for flere år siden, og Five skiftet denne uten kostnad, men vi har vært bekymret over femtidige kostnader fordi de sa at hele lampen måtte skiftes ut hver gang. Ca. kostnad pr. lampe ville vært min. kr.2.000.
Det samme gjaldt de innfelte utelysene i muren, hvor det ene har vært defekt i flere år (garasjenedkjørselen). Five skulle ha ca. kr.10.000 inkl.arbeid for å skifte denne.
I høst gikk det enda en taklampe (foran heisen i 1.etg. i 115), og vi kontaktet Bærum Eltek for å høre om det fantes muligheter for reparasjon.
De var villige til å prøve å skaffe bevegelsessensorer og drivere til lampene og det har de klart. Det har tatt tid, men i forrige uke var begge lampene i orden.
Og de har forsikret seg om at nødvendig utstyr fortsatt vil være tilgjengelig.

Bærum Eltek har nå også rettet de fleste feilene som ble avdekket i kontrollene, ett nødlys og alle feilene i eltavlene.

9. Heisservice og -kontroll

Heller ikke i år har vi vært fornøyde med TKE Elevator. De har klart å komme riktig antall ganger (2), men de prøvde seg på å fakturere begge serviceoppdragene tidlig på året, dvs før utførelse (noe de ikke har lov til).
Tilleggsarbeid på første service ble også like dyrt som selve servicen, og andre gang feilfakturerte de ekstratimer selv om det ikke var gjort noe ekstra.
Dette er ikke tillitvekkende og vi har innhentet tilbud fra en konkurrent som vi ikke har sjekket tidligere.
Heiskompaniet AS, som ble stiftet i 2017, virker svært seriøst. De er også ca 33% rimeligere enn TKE, og styret har bestemt seg for å si opp avtalen med TKE pr.30.09. slik at vi kan bruke Heiskompaniet f.o.m. 2027.

Nå har vi nettopp hatt problemer med heisen i 117, noe vi meldte til vaktsentralen, men vi ble likevel ikke fulgt opp av serviceapparatet. Vi hadde en feilmelding som

vi ikke hadde sett før (JU). Dvs at heisen prøver å rette feilen selv, men den klarte ikke å finne ut hvor heisen hadde stoppet. Vi brukte fremgangsmåten som ved evakuering, og brakte heisen tilbake til en etasje og da kom den i gang igjen.
Nå har det vært flere tilfeller av rystelser, og noen nevnte en ulyd som minnet om metall mot metall.
Vi ringte derfor TKE på nytt. Først mente de at det var greit å få dette undersøkt på vår vanlige service nå i mai. Men så tok de kontakt igjen og ville at vi skulle få sjekket det med en gang.
Heisen ble reparert 30.april, det var noen svært slitte ledninger som måtte skiftes, men etterpå mente han at alt var greit.

Heiskontroll utføres av KIWA AS hvert 2. år. Forrige gang var i juni 2024, så de skal kontakte oss nå. Vi har fått bekreftet at de opprettholder samme prisnivå, og purrer dem om vi ikke hører fra dem.

10. Vaktmestertjenester

Frem til i fjor fikk vi vasket hver uke om vinteren og annenhver uke om sommeren, men det ble egentlig like skittent om sommeren, så vi endret til ukentlig hele året.

I den siste tiden har vask og vaktmestertjeneste blitt utført av samme person på samme dag, og ikke så nøye som før. Og i tillegg fikk vi utført snømåkingen sent på dagen de to gangene det snødde.
Vi klaget på dette, og de unskyldte seg med at vi var de eneste som kunne gå ut via garasjen, og det er selvfølgelig riktig. De lovet likevel å veksle litt på prioriteringene.
Nå ble det ikke flere snøfall, men de lovet å forbedre seg generelt, samt at vi skulle få gressklippingen rundt bygget gratis (en besparelse på ca. Kr.10.000).
Nå har de ansatt en dame til å vaske, og vaktmesteroppgaver utføres for seg.

VBR kan også hjelpe oss med å montere måkepigger om det skulle bli prioritert.
I fjor var det noen klager, men alle måkene forsvant i juni. Nå ser vi at de også setter seg på takene med måkepigger, så vi følger med og vurderer behovet opp mot kostnad.

11. Lekeplasskontroll

Lekeplasskontroll er også lovpålagt, og, først i år, har vi oppfylt dette kravet.
Trigonor kunne komme på en runde hvor de samlet mange lekeplasser, og på denne måten holdt de prisen lav.
Dumphusken var helt i orden, men det skal være en frisone rundt denne, derfor har vi flyttet lekekasse og sandkasseutstyr til andre siden av sandkassen.
Vi inngår årlig serviceavtale med Trigonor.

12. HMS – Internkontroll

Sameiet får nå utført følgende lovpålagte kontroller;
Brannvern, Brannalarmanlegg, Sprinkleranlegg, El-anlegg, Heiser, Røykluker, Røykvifterog og Lekeplass.
Vi er usikre på om radon-måling er pålagt, men kartet viser liten mengde her.
Og vi mangler et verktøy/perm for internkontrollen. Dette bør prioriteres innen neste årsmøte.

13. Dugnad 28.04.26
Svært vellykket vårdugnad med mange deltagere.
Vi fikk lagt ny bark, tilført resten av subbusen på ny uteplass, rettet opp alle smågjerdene, vasket glassrekkverket, ryddet og spylt lekeområdet, luket, rakt fjernet mose og feiet.
Og i tillegg har søppelbøttene i søppelrommet blitt vasket.
Vi har ennå ikke fått tak i brukte heller til uteplassen, så dette arbeidet fortsetter.
Vi vil også skjøte og grave ned ledning til roboten, men vi kan ikke sette i gang klipperen før hellene er på plass..

14. Solibo – Ecoguard
Vi har hatt mange uoverensemmelser med Solibo vedr. Regnskapsførsel, både for sommel og unøyaktigheter, men, det største problemet er likevel at de ikke klarer å fakturere leilighetenes forbruk av vann og varme i den påfølgende måneden (slik vi ble lovet, og som det står i avtalen med Ecoguard).
Betalingen skjer i stedet 2 måneder etter, og påvirker sameiets likviditet negativt.
Vi har brukt mye krefter på å få omgjort denne praksisen, men har ikke lyktes.

Etter jul fikk vi en ny regnskapsfører i Solibo, som viser at han forstår frustrasjonen, men det skjer likevel ikke nok. Styret har diskutert om vi burde bytte forretningsfører, men det medfører mye arbeid, så foreløpig prøver vi å finne en løsning.
Forbruket av strøm til leilighetene i 2025 var h.h.v. 46409 kWh til gulvvarme og 31446 kWh til oppvarming av varmtvann, med en kostnad på ca. kr.94.308.
Og forbruket av kaldt og varmt vann var h.h.v. 1013m3 og 419m3. Vannavgiften utgjorde til sammen ca. kr.90.260.

Forbruket for fellesarealen ble h.h.v. 59891 kWh til en kostnad av ca. Kr.72.142, og 36m3 vann til en kostnad av ca. kr.2.712.

15. Klage til kommunen over vannansamlinger
Styret har ikke prioritert å sende ny klage i år, og vi har heller ikke møtt opp i kommunegården. Men hver gang noe kommunalt foregår i veien, så spør vi dem som er her. Ingen vet noe, og de ber oss bare om å skrive, selv om vi forklarer at vi ikke får svar.
I år har vi sendt klage som privatperson (Ole), men uten resultat. Etternavnet er nok belastet.....
Hvis det er viktig for oss må noen møte opp.

Kommentarer til årsregnskapet
Regnskapet er ennå ikke ferdigstilt fra Solibo, og blir derfor ettersendt samtlige før årsmøtet.
Kommentarene er derfor basert på det resultatet vi mener blir gjeldende.

Ved budsjettering for 2025 tok vi ikke med inntekter eller utgifter for leilighetenes forbruk av vann og varme, dvs at vi budsjetterte med for små inntekter, og kun med fellesarealenes forbruk av strøm og vann, h.h.v. kr.75.000 og kr.5.000.
Eierne skulle bli fakturert direkte for eget forbruk, og vi var usikre på hvordan disse ble vist i regnskapet.

Det samme gjaldt innbetalingene til vedlikeholdsfondet samt avsetningen av disse. Dette skyldtes at Solibo i foregående år ikke førte avsetningen til fondet, kun inntektene, og regnskapet viste et uriktig overskudd.

Reelle inntekter i 2025 ble følgelig mye høyere enn budsjettert, ref innbetaling av kr.184.568 for vann/strøm og kr.49.956 til vedlikeholdsfond.

Reelle utgifter til strøm og vann ble også påplusset leilighetenes forbruk (kr.184.568). Men vi holdt oss innenfor budsjett for sameiets utgifter til fellesområdene (ca. kr.75.000 mot budsjettert kr.80.000).

Sameiet fikk dessverre flere uforutsette kostnader i 2025, bl.a. for VVS, heiser, garasjeport, TV og renovasjon, men også besparelser på ventilasjon og forsikring. Samlede overskridelser ble på ca. kr.59.000.
Men, etter kompensasjon av renter (9.398) og solgte portåpnere (1.791) endte vi med et underskudd er på kr.47.345.

Innestående pr. 31.12.25;
- Driftskonto kr.172.750
- Vedlikehold kr.121.212

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

For 2026 budsjetterte vi med høyere inntekter, ref generell prisstigning samt kjente merkostnader for bl.a. TV, renovasjon, heiskontroll, klimaanlegg (kulelager og dobbelt filterskift) samt ukentlig renhold.

Vi budsjetterte også med et overskudd på kr.14.000, men vi hadde glemt å ta med utgiften til kontroll av el-anlegg (16.000 – hvert 5-år).
Og vi vet at vi får ekstrakostnader for reparasjon av lamper, utbedring av brannalarm- og el-anleggsfeil, reparasjon av varmepumpe og høyere elektriske kostnader p.g.a. ødelagt varmepumpe og reparasjon av heis..
Foreløpig vet vi også at forsikringspremien ble lavere, at Gjensidige skal utbetale utbytte for 2025, samt at vi ikke får utgifter til klipping av gress rundt eiendommen.

Solibo har ikke klart å fakturere forbruket i leilighetene måneden etter.
De fortsetter å sende eierne fakturaer hver 1., og venter ikke på beregningen fra Ecoguard som kommer innen den 10.
I og med at forfall først er den 20., så kunne de ha utsatt denne utsendelsen, og dermed holdt hva de lovet før kontraktsinngåelse.
Nå må sameiet forskuttere utgiftene for to mndr. i stedet for én, noe vi har merket på likviditeten denne vinteren.

Styret vil være nøkterne i forhold til innkjøp etc. inntil vi vet størrelsen på ekstrakostnadene.

Østerås, 3.mai 2026
Styret i Østerås Park Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: 4. juni 2025
Møtetidspunkt: Kl. 18:00
Sted: Østerås Skole (vi får tildelt klasserom v/fremmøte)

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

   1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 40.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   5.1. Valg av styreleder
   Anne Wille Apold er ikke på valg før i 2026

   5.2. Valg av styremedlem
   Morten Munz er ikke på valg før i 2026.
   Alfred Aksnes er på valg i 2025, men er villig til å fortsette i 2 år til.
   Dersom andre er interessert i å ta et slikt verv, vennligst ta kontakt.
   I så fall foretas valg mellom de interesserte.

   5.3. Valg av varamedlem
   Arnulf Eriksen stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år
   Lubomila Korzeniewska ønsker å stille sin plass til disposisjon, men er villig til å ta gjenvalg som varamedlem for 1 år dersom ingen andre er interessert.

   5.4. Valg av valgkomité
   Valgkomitéen har bestått av Trygve Erik Funder og Anne af Geijerstam.
   Dersom de er villige til å fortsette, setter vi stor pris på det.

   Alternativt trenger vi nye personer som valgkomité for 1 år.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Forslag om at styreleder skal ha ekstra honorar.
Forslagstiller: Seksjonseier Trygve Erik Funder (Leil.102)
Saksgrunnlag: Mail innkommet direkte til styreleder den 2.april 2025;

"Styret Østerås Park boligsamrir.
Bonus.
Vi har en formann som i tillegg fungerer som vaktmesterassistent og gartner.
Vi har, hvert år, dersom Sameiet har økonomi til det, innvilget fomannen en bonus..
Også i år synes jeg at formannen. fortjener en bonus.
Jrg foreskår kr. 15.000. for i år.
For positivitet og for arbeidssomhet.
2. spril 2025
Trygve Erik Funder
Sendt fra min iPad»

Styrets innstilling/vurdering: Tidligere budsjetterte vi med kr.30.000 i honorarer, herav kr.15.000 til styreleder og kr.7.500 til hvert av styremedlemmene.
De siste årene har det kommet forslag om ekstra utbetaling til styreleder, h.h.v. kr.10.000 i 2023, kr.12.000 i 2024 og nå kr.15.000 for 2025.
Vi utbetalte kr.10.000 ekstra til styreleder i 2024 og har budsjettert med kr.40.000 for 2025. Dersom flertallet av de stemmeberettigede ønsker at styreleder skal ha ekstra betalt, så vil styret foreta fordelingen slik årsmøtet har bestemt.

Vedtak:

6.2 Ny Platting

Forslagstiller: Seksjonseier Arnulf Eriksen (leil.301)
Saksgrunnlag: Mail innkommet direkte til styret 16.04.2025
«Hei,
Det har vært mye diskusjon over lang tid om plattinger på fellesområdet. Forslaget fremlagt i fjor ble nedstemt på årsmøtet. Selv var jeg også beklageligvis noen timer for sen med den elektroniske avstemmingen som ble gjennomført. Jeg vil derfor fremlegge saken på nytt, men i en noe enklere og forhåpentligvis mindre diskutabel form.



Uteområder Østerås Park Forslag til plattin

Forslaget ligger vedlagt.

Mvh Arnulf Eriksen"

Styrets innstilling/vurdering: Styret synes forslaget er positivt og ønsker å høre hva sameierne mener om saken. Tidsperspektiv, fremgangsmåte etc. kan diskuteres dersom det blir klart at tiltaket kan realiseres. Her kreves simpelt flertall.

Vedtak:

6.3. Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Evt. vedtak om endring av vedtekter krever 2/3 fertall (av de som er til stede, inkl. fullmakter).
Dagens vedtekter finner du på; https://solibo.home.no/hp/osteraaspark
Vennligst sett deg inni dem samt i våre foreslåtte endringer før årsmøtet.

Styret mener at enkelte setninger bør fjernes grunnet irrelevans, og disse er markert med rødt.
Styret ønsker også endringer/innskjerpelser, og disse er markert med gult.
Og dessverre hadde pkt. 4-1 falt ut da vedtektene ble endret i 2021. Dette punktet inneholder sameiernes vedlikeholdsplikt og ønskes tatt inn igjen uten endringer (grønt).

Under pkt. 2-4 ønsker vi å rydde opp i rekkefølgen for avsnittene Dvs at avsnitt om parkeringsplass beholdes først, deretter kommer gjesteparkering, så HC-plasser, og til slutt ladepunkter.
Vi ønsker samtidig å flytte noen setninger til mer egnede avsnitt i håp om at det blir enklere å finne det man søker etter.
Vi ønsker å fjerne «Utbygger har råderett over usolgte parkeringsplasser». «Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassen tildelt den sameieren som først dokumenterte behov», samt «Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse, disponeres disse av utbygger».

Vi foreslår også ytterligere presisering for pkt. 3-1 (3);
«Bruken av bruksenheten og fellesarealene, inkl. parkeringsplass, terrasse og balkong, må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Og vi foreslår nytt pkt.3-1 (4);
«Det er ikke lov å installere jacuzzi på balkonger eller terrasser. Balkongene tåler ikke ubegrenset vekt, og avløpsystemene er ikke dimensjonert for større vannmengder.»
Og under pkt. 3-2 (1) ønsker vi å fjerne «Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold…….»
(ikke er i samsvar med gjeldende Husordensregler).
Vi ønsker å erstatte det med følgende: «Dyrehold skal i utgangspunktet være tillatt, men må varsles styret før anskaffelse/innflytting.
Båndtvang er gjeldende på samtlige fellesarealer, både ute og inne, og dyreeier skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet. De skal også sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.».
Vi lurer også på om vi burde ha med en eller annen konsekvens, f.eks. at: «Dersom ovennevnte ikke hensyntas, og hundeeier heller ikke responderer på advarsler fra styret, vil dyrehold kunne nektes.»
Pkt. 3-2 (2)-(4) beholdes uendret, men vi lurer på om vi skal få med et
pkt. 3.2 (5); «For øvrige ordensregler, se sameiets Husordensregler.»

Deler av punkt som falt ut ved endring i 2021. Dette foreslås innlemmet uendret:

«**4. Vedlikehold**
4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet

areal som tilhører boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr innkl. slik som vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra om med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Vedlikeholdet omfatter også inngangsdør samt vinduene innvendig.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning.
Sameier skal også rense sluk på verandaer, balkonger o.l.

(2)Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(3)Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(4)Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.»

Styret mener også at det trengs endringer for pkt. 5-1-felleskostnader.
Vi ønsker følgende generelle tekst før underpunktene:
Fra 18.11.24 har vi endret fra årlige til månedlige avregninger, dvs at seksjonseierne fremdeles skal betale for sitt reelle forbruk av gulvvarme, varmt og kaldt vann, men beløpet blir avkrevd sammen med påfølgende måneds husleie/felleskostnader (se pkt.5 og 6).»

Nåv. pkt.(1) beholdes «Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA».
I pkt.(2) forklares hva som fordeles etter felleskostnadsbrøken, men ikke hvordan. Vi ønsker derfor å innlemme deler av pkt.(5) i nytt pkt.(2), som i så fall seende slik ut;
«Kostnader med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter felleskostnadsbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.
Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom areal (BRA) og lik fordeling (70% areal og 30% lik). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.»
Under punkt (5) vises også en tabell med hver leilighets areal samt en felleskostnadsbrøk, som gjenspeiler utgiftsnivået i 2018.
Vi mener at størrelsen på hver leilighet (Sameiebrøken) er relevant, men ønsker å fjerne

felleskostnadsbrøken fra 2018. Dette mener vi forsvares ved at seksjonseierne får tilsendt endringsmeldinger i tabellform som viser husleie/felleskostnader for samtlige leiligheter, også hva som fordeles etter felleskostnadsbrøken (alle felles-/driftskostnader, inkl. avsetning til vedlikeholdsfond).
Vi betaler likt for TV/Bredbånd, renovasjon og garasjeplass, mens kostnadene for strøm og vann i leilighetene dekkes i sin helhet av seksjonseieren.

Under pkt.(3) står det at «TV/Bredbånd fordeles likt», men vi ønsker at dette endres til; «Kostnader til TV/Bredbånd og renovasjon fordeles likt pr. seksjon.»
Til info så er renovasjonsavgiften til kommunen lik for alle (basert på 18 seksj.)

Nåv. pkt.(4) utgår. I nytt pkt.(4) foreslås innlemmet pkt.(8) med følgende endring; «Alle betaler kr.150,- pr.mnd. for å disponere parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet.»

Nåv. pkt.(5) er allerede flyttet til pkt.(2). Til nytt pkt.(5) flytter vi nåv. pkt.(9) med følgende tekst; «Reelle kostnader for eget forbruk av gulvvarme, varmt- og kaldt vann betales i sin helhet av seksjonseier. Ved avregning benyttes månedens kWh-pris samt gjeldende vannavgift til kommunen.

For pkt.(6) foreslås noen endringer; «Den enkelte seksjonseier skal den 20. hver måned betale et beløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret i forbindelse med den årlige budsjetteringen. Beløpet skal være tilpasset ovennevnte fordelingsprinsipper samt sameiets planlagte og forventede kostnader. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, større påkostninger eller andre fellestiltak, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
Sammen med det fastsatte månedsbeløpet betaler seksjonseier for sitt forbruk av vann og varme fra foregående måned.

Og nåv.pkt. (7) er vi usikre på om vi trenger? (fordele inntekter fra fellesareal) Tidligere pkt.(8) er flyttet til nytt pkt.(4).
Og tidligere pkt.(9) er flyttet til nytt pkt.(5).

Styrets innstilling/vurdering: Styret mener at det er nødvendig å oppdatere vedtektene for å tilpasse vår reelle situasjon.

Vedtak:

6.4 Endring av Husordensregler
Forslagsstiller: Styret
Saksfremstilling: Styret ønsker noen innskjerpelser vedr. støy, dyrehold, parkering etc.
Dere finner gjeldende husordensregeler på hjemmesiden.
For å endre Husordensregler kreves simpelt flertall.

For pkt.3. «Alminnelig støy» har det kommet forslag til et nytt pkt. 3.1.4;
"Det er forbud mot lekeapparater og annet som medfører sjenerende støy på balkonger og terrasser."

Dette har ikke vært noe problema til nå, men temaet diskuteres i flere sameier. Det skal være rom for at både unge og eldre skal trives, og det er antagelig helt greit at "støyende lek" foregår på plenen.

For pkt.4 "Dyrehold" ønskes innskjerpelser (som for vedtektene).
Under pkt.4.1. har det stått at dyrehold er lov, men vi ønsker å endre alle punktene, bortsett fra punktet om mating av fugler.
Vi foreslår følgende;
4.1. Dyrehold er tillatt, men må varsles styret før anskaffelse/innflytting.
4.2. Båndtvang gjelder på samtlige fellesarealer ute og inne.
4.3. Eierne må lufte hundene før de tar dem med til fellesarealene, og de må fjerne eventuelle ekskrementer umiddelbart. Ved jevnlig urinering på samme sted bør området skylles for å unngå at gresset dør.
4.2. Dyreeierne skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet og de skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
4.4. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.

Så til pkt.5 Fellesområder. Her ønsker vi innskjerpelser for røyking, men også noen generelle endringer. Vi foreslår følgende;
5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs, og bør i størst mulig grad unngås utendørs. Eventuelle sneiper må fjernes umiddelbart.
5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, snusposer, reklame o.l. i fellesområdene.
5.7. Områdene rundt inngangsdørene inngår i fellesområdene. Her er det kun tillatt å dekorere med egne dørmatter og navneskilt. Beboerne i den enkelte etasje kan likevel bli enige om beplantning så lenge dette ikke sperrer for rømningsvei.
5.8. Det er ikke lov å oppbevare søppel i trappeoppgangene, heller ikke for en kort periode.
5.9. Barnevogner kan plasseres under trappene i hver underetasje.

Deretter for Pkt.6 Fasader og balkonger. Her ønskes tillagt regler for hekkene i 1.etg. og vektbelastning for balkonger.
Nytt pkt. 6.6. "Hekkene rundt terrassene i 1.etg. er seksjonseiers ansvar. Det forventes at disse holdes i orden slik at de ikke er til sjenanse for naboer eller besøkende".
Nytt pkt. 6.7. "Det er ikke lov å installere jacuzzi på balkonger eller terrasser. Balkongene tåler ikke høy vektbelastning, og avløpssystemene er ikke dimensjonert for større vanmengder." Spyling av balkonger slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
Nytt pkt. 6.8. "Seksjonseier er ansvarlig for å rense sluket på balkong/terrasse.
Og nytt pkt. 6.9. "Treplattingene skal beises i fargen Skyggebrun – 90028 fra Jotun"
Og nytt pkt. 6.12. "Balkonger og terrasser skal heller ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der.

Så til pkt.7 Regler for bruk av seksjon. Her ønskes inntatt henvisning til vedtektene.
7.4. For sameiers vedlikeholdsplikt; se vedtektene pkt. 4.1.

Under pkt.9 Garasje og Parkering - har vi også forslag til innskjerpelser.
Pkt.9.1. ønskes endret slik;

Parkering av eget kjøretøy skal kun skje på egen parkeringsplass, og innenfor oppmerket felt. Dette for å sikre enklest mulig tilgang til alle plassene.
Dette medfører at bildekk sannsynligvis må oppbevares i eiers bod eller på dekkhotell. De ter ikke tillatt å oppbevare annet utstyr på plassen.
For pkt. 9.2. ønskes følgende; Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester, og kun i inntil 48 timer av gangen. Ved behov for lengre opphold må det søkes styret på forhånd.
Og for pkt. 9.3.; Dersom en beboer har behov for HC-plass, vil styret behandle søknaden. Dersom HC-plass innvilges, vil beboeren måtte stille egen parkeringsplass til rådighet for gjesteparkering.

9.8. Elbil-ladere skal monteres og benyttes på en forsvarlig måte med tanke på brannsikring. Hver og én benytter strøm fra eget sikringsskap ved etablering av ladepunkt. Dette innebærer bruk av autorisert elektriker samt tetting av brannmur etter gjennomføring.

Og til slutt for pkt.10 Presisering av regler for avfallshåndtering;
10.1. Avfallsrommet skal kun brukes til husholdningsavfall.
10.2. Søppelrommet skal holdes ryddig.
Her finnes egne beholdere for restavfall, matavfall, plast, papp samt glass og metall, og disse tømmes av kommunen etter faste rutiner.
10.3. Søppel skal ikke hensettes på utsiden av beholderne.
Dersom beholderne er fulle, må søppelet bringes til annet tømmested, eventuelt oppbevares i bod/leilighet i påvente av at beholderen blir tømt.
10.4. Samtlige har et ansvar for å begrense omfanget av eget søppel, det innebærer å rive opp, brette sammen papp etc., dette for at flest mulig skal bli kvitt sitt søppel.
10.5. For mer informasjon se:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/

Styrets innstilling/vurdering: Styret mener at det er nødvendig å oppdatere vedtektene for å tilpasse reell situasjon.

Vedtak:

Etter årsmøtet blir det satt av tid til beboermøte.
Her vil det bli mulighet for alle til å ta opp ting som ikke krever årsmøtevedtak.

VEL MØTT

Østerås, 23. mai 2025

Styret i Østerås Park Boligsameie

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Østerås Park Boligsameie

Møtedato:	04.06.2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Østerås skole

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Anne Wille Apold foreslått.

Vedtak: godkjent av samtlige

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Magnhild Gutubø foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Anne Wille Apold og Magnhild Gutubø foreslått.

Vedtak: godkjent av samtlige

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 fremmøtte til årsmøtet.

13 eiere
2 fullmakter

15 antall stemmeberettigede *(eiere + fullmakter)*

Vedtak: godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på.

Vedtak: godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.
Styret har valgt å avslutte klagesak overfor selger/entreprenør. Styret får ingen respons på henvendelsene sine, og kostnad til advokat vil være større enn de nødvendige utbedringene.

Stengekran for utendørs vann er plassert inne i boden til leil 401. Det er ønskelig å få den lagt til fellesareal.

Styret har bedt Bærum kommune om en dreneringskum i gangveien langs Granåsen, på nordsiden av 117. Merket punkt er nå borte under slam på fortau. Denne saken vil fortsatt bli fulgt opp

Vedtak: Årsrapport ble godkjent av samtlige

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent av samtlige

---

4. Godtgjørelse til styret

Det var kommet inn forslag fra seksjonseier om at styreleder skulle ha kr 15.000 ekstra i år. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: godkjent av samtlige

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder Anne Wille Apold er ikke på valg før 2026

5.2. Valg av styremedlemmer

Morten Munz er ikke på valg før 2026

Alfred Aksnes ble foreslått som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Godkjent av samtlige

5.3. Valg av varamedlemmer

Arnulf Eriksen ble foreslått som varamedlem for 1 år.

Lubomila Korzeniewska ble foreslått som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Godkjent av samtlige

5.4. Valg av valgkomité

Trygve Erik Funder og Odd Magnus Indreeide Øvregaard ble foreslått som valgkomité for 1 år.

Vedtak:

Godkjent av samtlige.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Anne Wille Apold	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Morten Munz	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Alfred Aksnes	Valgt til: 2027
Varamedlem :	Arnulf Eriksen	Valgt til: 2026
Varamedlem :	Lubomila Korzeniewska	Valgt til: 2026

6. Innkomne forslag

Sak 6.1 Forslag om at styreleder skal ha ekstra honorar, kr 15.000

Forslag til vedtak: Dersom flertallet av de stemmeberettigede ønsker at styreleder skal ha ekstra betalt, så vil styret foreta fordelingen slik årsmøtet har bestemt.

Vedtak:

Godkjent av samtlige.

Sak 6.2 Ny platting

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer over det innkomne forslaget til ny platting og kostnadsoverslaget på kr 4750. Arbeidet skal gjøres på dugnad.

Vedtak:
9 stemmer for

5 mot (herav 2 fullmakter)

1 blank

Før avstemming var det mange innspill for og imot ny platting. Hvor mye kommer en ny platting til å bli brukt? Den eksisterende uteplassen er lite brukt, trenger vi en til? Plassering? Det er brukt materialer av beste kvalitet til mur og glassgjerde, skal vi da velge betongstein til plattingen? Barnefamilier ønsker plen til boltreplass for små barn. Noen foreslår å ta med stoler og bord ut på plenen hvis de vil sitte i hagen.

Sak 6.3 Endring av vedtekter

Vedtektene ble sist endret i 2021. Pkt 4-1 som inneholder sameiernes vedlikeholdsplikt var falt ut, og dette må inn igjen. Styret ønsker endringer/ innskjerpelser i enkelte pkt. Noen pkt er irrelevant og må tas ut

Kommentarer til vedtektene etter at tidligere pkt og endringer er satt inn:
3.4 Jacuzzi el. lign
5.6 Det er styret (ikke årsmøtet) som godkjenner husleien etter fordelingsprinsipper/ felleskostnadsbrøken.
5.7 Dette pkt skal strykes da vi ikke har inntekter av eiendommen.

Vedtak: Med disse endringene ble vedtektene godkjent av samtlige.

Sak 6.4 Endring av husordensreglene

Kommentarer/ innspill til husordensreglene:
3.1.4. Dette pkt blir fjernet da det går under alminnelig støy.
5.6 Fellesområdene skal ikke brukes til oppbevaring.
6.7 Det er ikke lov å installere jacuzzi el. lign på balkonger / terrasser

Vedtak: Med disse endringene ble husordensreglene godkjent av samtlige.

Møtet hevet kl 19.48

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Anne Wille Apold

.....

Protokollvitne:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Magnhild Gutubø

.....

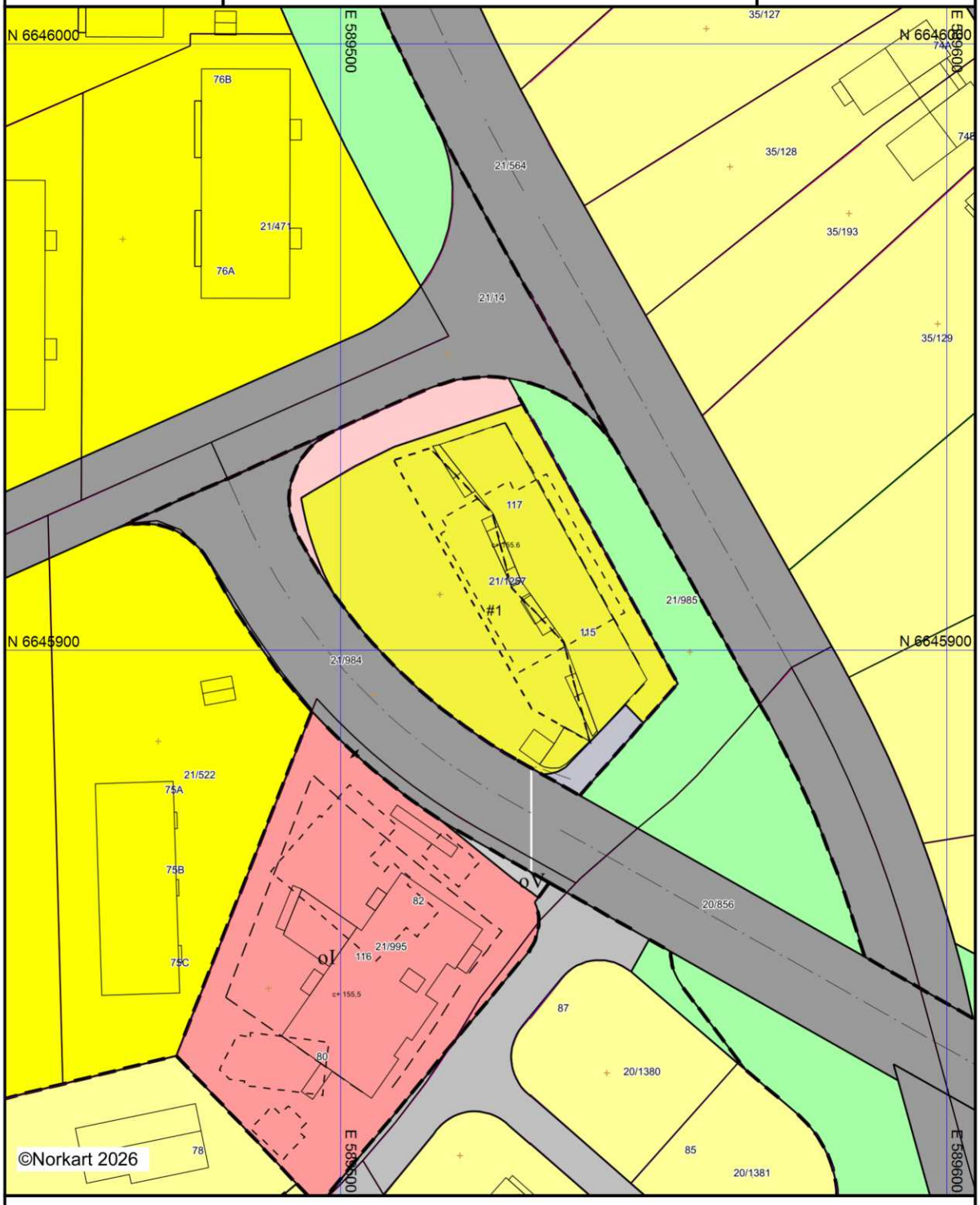
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 21/1257/0/2
Adresse: Eiksveien 115
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Eiksveien 115, 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** 2 254 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013005)
Navn	EIKSVEIEN 115
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12970/2013005.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 173 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 426 m^2 **Bestemmelsesområde** trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
	Delareal 79 m^2 **Formål** Veg

Id	1972319 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972319)
Navn	ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8816/1972319.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei

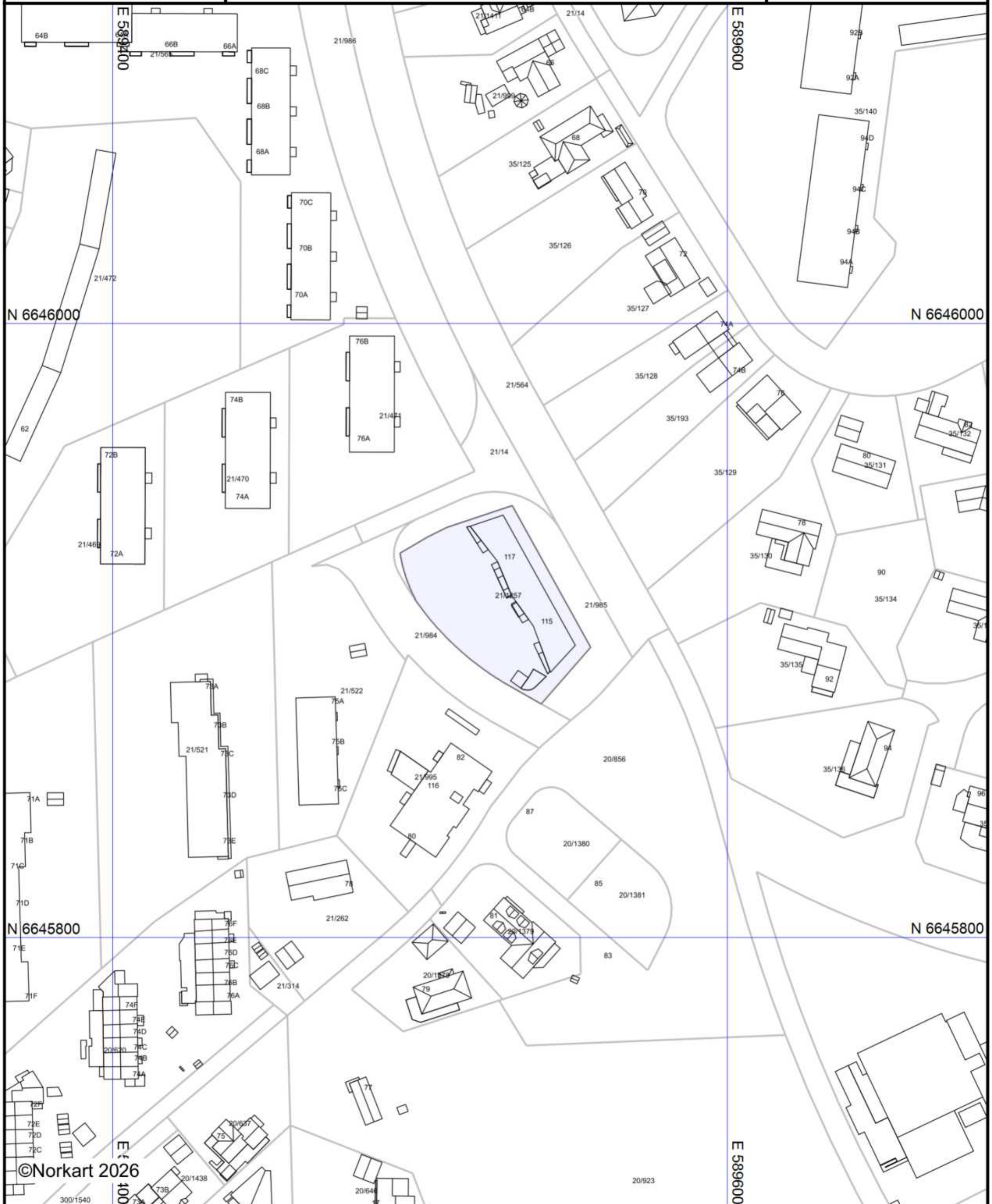
Kommunedelplan

Bærum kommune

Eiendom: 21/1257/0/2
Adresse: Eiksveien 115
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000

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

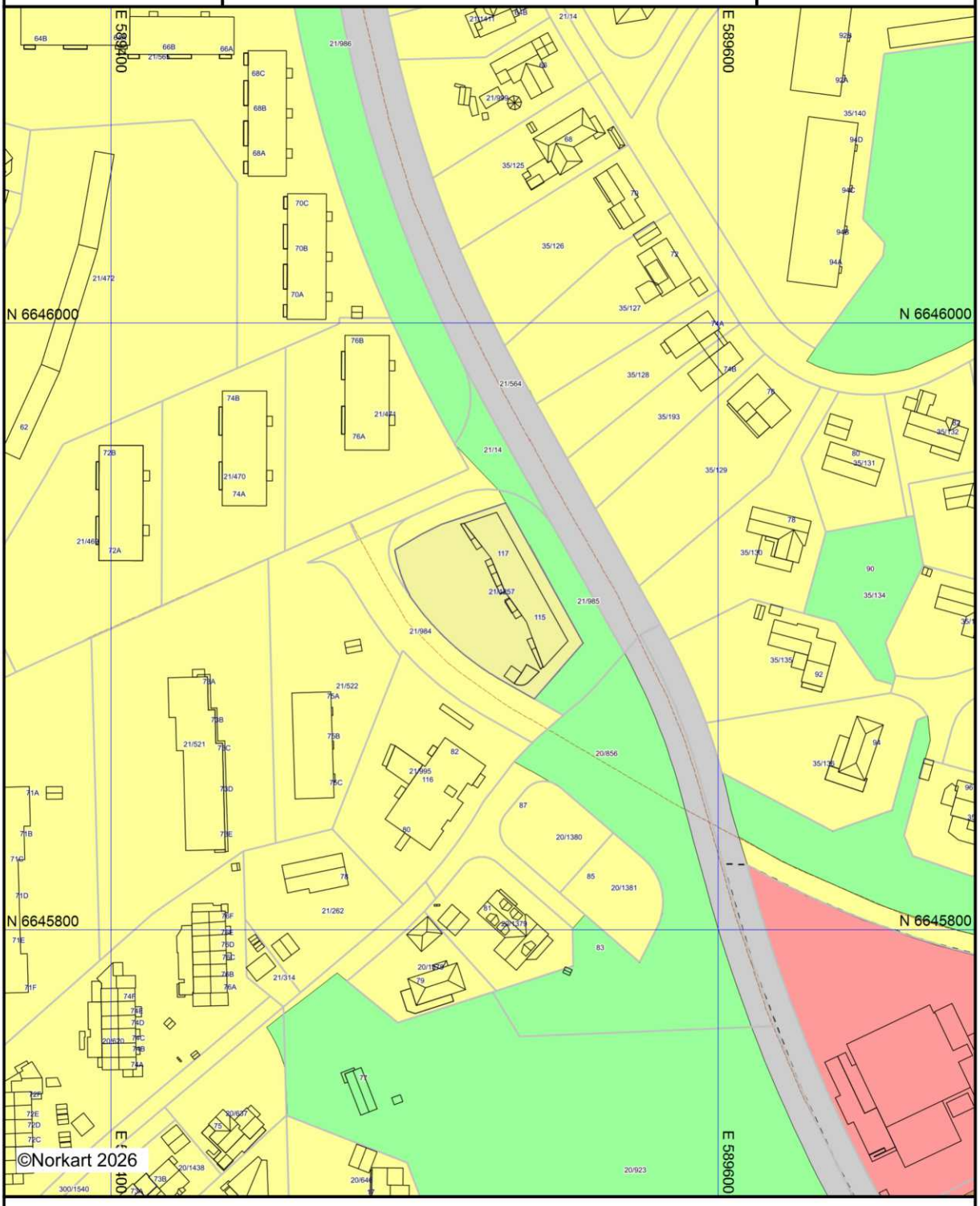
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/1257/0/2
Adresse: Eiksveien 115
Utskriftsdato: 28.05.2026
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



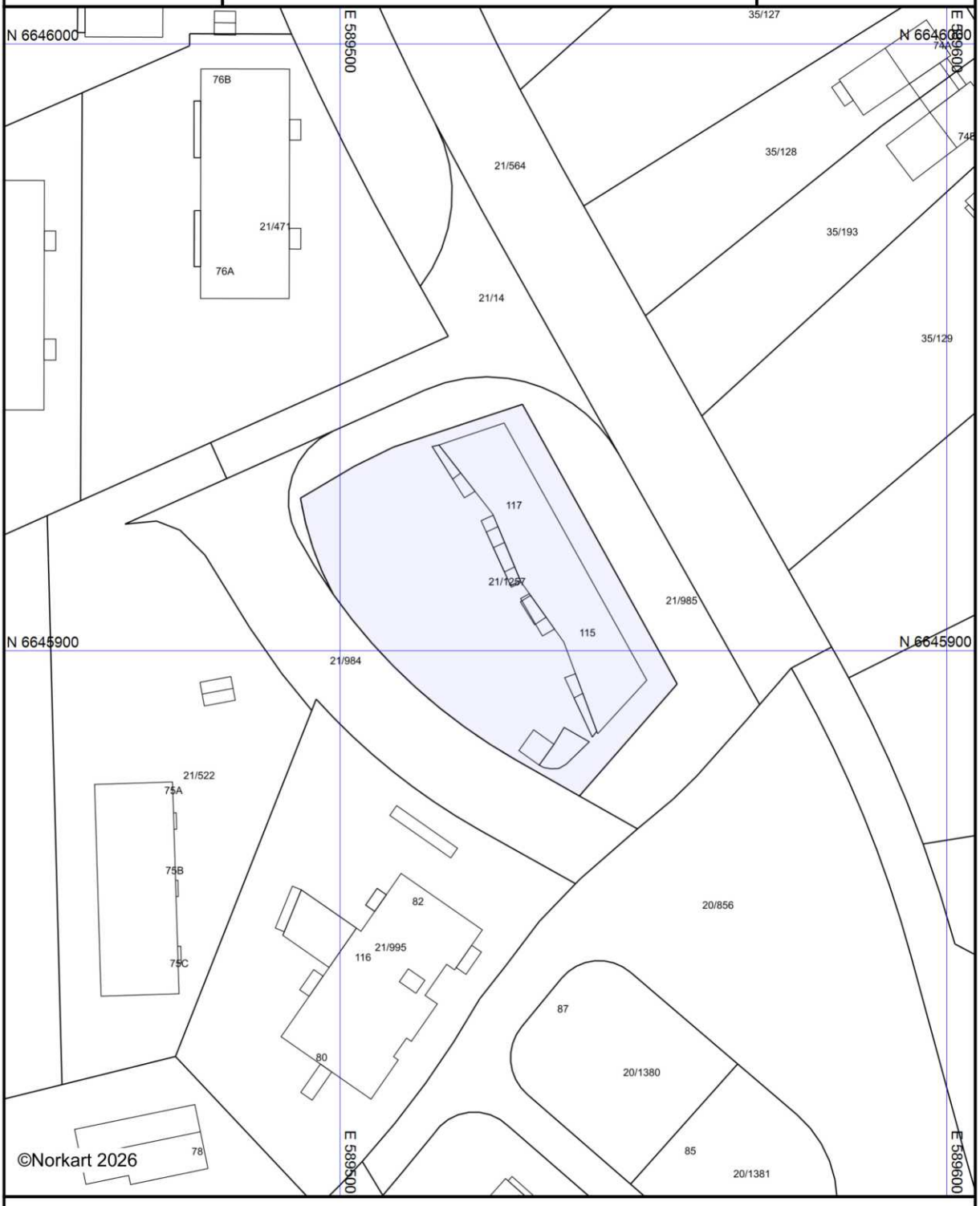
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 21/1257/0/2
Adresse: Eiksveien 115
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1972319

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 04.04.1974 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTERÅS, ENDRING

FELLESBESTEMMELSER

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reuleringsgrense.

§ 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.

§ 3
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen.

§ 4
Bygningsrådet kan pålegge den byggende å opparbeide det nødvendige antall parkeringsplasser på egen grunn. Dette kan også kreves etter at bygningen er tatt i bruk.

§ 5
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt flettverksgjærde.

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

§ 7
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

§ 8
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelser og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING

§ 9
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 10
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 11
Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

TOMTER FOR INDUSTRI, FORRETNINGS-/KONTORBEBYGGELSE OG INSTITUSJONSBEBYGGELSE.

§ 12

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 13

Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 14

Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

§ 15

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter en plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet.
Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

BOLIGSTRØK

§ 16

Boligstrøk kan bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen og med det antall etasjer som fremgår av planen etter tegnforklaringen.

§ 17

Gesimshøyden for hus 4, 3, 2 og 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6, 5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 18

Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 19

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 å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

§ 20

Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

FRIAREALER

§ 21

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

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

PlanId: 2013005

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr. 71 har kommunestyret i møte29.4.2015 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har reguleringssjefen iht. delegert myndighet 19.10.2015, vedtatt mindre endring av disse bestemmelsene. Endringene er vist med * og *kursiv*.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR EIKSVEIEN 115, PLANID 2013005

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med maksimalt 16 leiligheter i blokk, med underliggende parkeringsanlegg.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Blokkbebyggelse

§ 2.1 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA = 2 300 m^2. Parkering, tekniske rom og boder under terreng kommer i tillegg til maks grad av utnytting.

§ 2.2 Ny bebyggelse og utomhusarealer skal utformes i tråd med prinsippene i følgende illustrasjoner: Illustrasjonsplan dokument 2680027, Oppriss og planer dokument 2680051.
** I tillegg tillates heisoppbygg etablert 0,5 m høyere enn maksimal gesims angitt på plankartet.*

§ 2.3 Balkonger tillates utkraget over byggegrensen i henhold til illustrasjonsplan dokument 2680027.

§ 2.4 Bilparkering skal anlegges med 1,2 parkeringsplass per 100 m^2 BRA. Én parkeringsplass skal avsettes til hver boenhet. Resterende plasser skal avsettes til felles bruk og gjesteparkering. To av de felles parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. På resterende felles parkeringsplasser skal det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil.

§ 2.5 Sykkelparkering skal anlegges med 2 plasser per bolig, nær inngang og under tak.

§ 2.6 Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse 0,7 meter.

§ 2.7 **a) For bebyggelsen skal det avsettes minimum 80 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.*
b) Minimum 80% av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m2 per boenhet avsettes til felles lek, men minst ett lekeområde på minimum 200m2.

§ 2.8 Overvann skal fordrøyes på egen grunn.

§ 2.9 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1 : 200.

§ 2.10 Støynivå på støyutsatt side skal ikke overstige L_{den} = 65 dB. Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige L_{den} = 55 dB.

§ 2.11 Alle leiligheter skal være gjennomgående. Vinduer mot støyutsatt side skal være åpningsbare. Alle rom for varig opphold skal legges mot stille side.

§ 2.12 Støyskjerm mot Eiksveien tillates i overgangen mellom atkomstrampen og utomhusområdet, jf illustrasjonsplan dokument 2680027.
**I tillegg tillates støyskjerm mot Granåsen i overgang mellom terrengskråning og utomusområdet.*

§ 2.13 Nettstasjon skal flyttes og integreres i bebyggelsen.
Nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrensen.

**§ 2.14 Innenfor planområdet tillates oppført nødvendig forstøtningsmur mot grøntområde i syd. Videre tillates oppført nødvendige konstruksjoner i forbindelse med etablering av atkomstramper, støyavskjerming og nedgravde avfallsbeholdere.*

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 3 Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 3.1 Før bebyggelsen tas i bruk skal felles lekearealer være opparbeidet.

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Eiksveien 115, 1361 ØSTERÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	21	**Bnr**	1257	**Fnr**	0	**Snr**	2
Adresse	Eiksveien 115 , 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**					
2015/136666	Eiksveien 115 og 117 - boligblokk - flytting av nettstasjon og støttemur	☑	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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Stein Halvorsen Arkitekter AS
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/136666 - 18/195085/TRAP	10.09.2018

Adresse - Tiltak:	Eiksveien 115 og 117 - boligblokk - flytting av nettstasjon og støttemur
Gnr/Bnr:	21/1257
Tiltakshaver:	Østerås Boliger AS Co/Solid Prosjekt
Ansvarlig søker:	Stein Halvorsen Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ny kum på offentlig vannledning må prosjekteres og utføres iht. de materielle regler som settes av Vann- og avløpsenheten, jf. pbl § 18-1. ... Endelig plan for VA-tilknytning som skal erstatte tilleggskart dok. 2962694 må innsendes til godkjenning før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.	Vilkår 5 i rammetill.	Vilkåret er oppfylt
Før bebyggelsen tas i bruk, skal felles lekearealer være opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1. *Bygningssjefens kommentar: Det forutsettes at utearealene inkl. lekearealene er opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.*	Reg.planen	X

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan dokID 4143386 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Stein Halvorsen Arkitekter As
Sagveien 21 A
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Magnus Eikrem Rynning-Tønnesen	15/136666 - 18/39321/TRAP	27.02.2018

Adresse - Tiltak:	Eiksveien 115 og 117 - boligblokk - flytting av nettstasjon og støttemur
Gnr/Bnr:	21/1257
Tiltakshaver:	Østerås Boliger AS Co/Solid Prosjekt
Ansvarlig søker:	Stein Halvorsen Arkitekter AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **boligblokk med parkeringskjeller og atkomst til disse, samt nettstasjon og avfallsrom**, slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg. Utomhus ellers er ikke omfattet av brukstillatelsen.

Driftstillatelse for heiser i bygget er gitt i eget vedtak, jf. JpID 18/48620.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ny kum på offentlig vannledning må prosjekteres og utføres iht. de materielle regler som settes av Vann- og avløpsenheten, jf. pbl § 18-1. ... Endelig plan for VA-tilknytning som skal erstatte tilleggskart dok. 2962694 må innsendes til godkjenning før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis. *Bygningssjefens kommentar:* *Ifb. oppfyllelse av vilkåret til igangsettingssøknad ble det satt krav tinglyst avtale om etablering av private ledninger i kommunal grøft. Tinglyst avtale er sendt inn sammen med søknad om brukstillatelse.* *Tjenestested Vann og avløp motsetter seg ikke at brukstillatelse gis og at overtakelsen av kum utsettes til ferdigattest, jf. uttalelse*	Vilkår 5 i rammetill.	OK for brukstillatelse Kum må være overtatt av Vann og avløp før ferdigattest Dokumentasjon for det utvendige private

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

av 12.02.2018. Vann og avløp påpeker også at det mangler dokumentasjon for det utvendige private vann- og avløpsanlegget. Dokumentasjon må være innsendt og godkjent senest innen søknad om ferdigattest.		VA-anlegget må være innsendt og godkjent før ferdigattest
Før bebyggelsen tas i bruk, skal felles lekearealer være opparbeidet, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1. *Bygningssjefens kommentar:* *Det er i søknaden redegjort for at utearealer, inkludert støyskjerm mot Granåsen og lekeplasser, ikke er ferdigstilt til innflytting. Søker opplyser at midlertidige gjerder er satt opp av personsikkerhetshensyn. Grunnet årstiden finner bygningssjefen å kunne tillate utsatt opparbeidelse av støyskjerm og felles arealer, inkl. lekearealer, til 12.05.2018 (dato for søknad om ferdigattest).*	Reg.planen	Utsettes til 12.05.2018

Det er i gjennomføringsplan, jf. JpID 18/48414, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse. Søker bekreftet i brev av 22.02.2018 at veiarealer er i ryddet i tråd med kravene fra Vei og trafikk som fremgår av uttalelsen dat. 13.02.2018.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **12.05.2018.** Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 28.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	1257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Eiksveien 115, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	59 526,74 kr
Renovasjon	72 701,40 kr
Vann	50 985,31 kr
Sum	**183 213,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2025	15%	-848.5 m3	27.84	1/1	0 %	-23 623,52 kr	-23 623,53 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-848.5 m3	32.44	1/1	0 %	-27 526,62 kr	-27 526,58 kr
Forbruk vann 2025	15%	739 m3	27.84	1/1	0 %	20 574,87 kr	20 574,87 kr
Forbruk avløp 2025	15%	739 m3	32.44	1/1	0 %	23 974,27 kr	23 974,27 kr
Forbruk vann 2025	25%	739 m3	30.26	1/1	0 %	22 363,99 kr	22 363,99 kr
Forbruk avløp 2025	25%	739 m3	35.26	1/1	0 %	26 058,99 kr	26 058,99 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2025	25%	-848.5 m3	30.26	1/1	0 %	-25 677,74 kr	-25 677,75 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-848.5 m3	35.26	1/1	0 %	-29 920,24 kr	-29 920,20 kr
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	18 stk	4038.96	1/1	0 %	72 701,32 kr	24 233,80 kr
Forskudd vann 2026	15%	1474 m3	30.61	1/1	0 %	45 123,56 kr	15 041,17 kr
Forskudd avløp 2026	15%	1474 m3	34.82	1/1	0 %	51 327,63 kr	17 109,19 kr
					Sum	**155 376,51 kr**	**42 608,22 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.05.2026

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.**	21	**Bruksnr.**	1257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Eiksveien 115, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
21489318	7428	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1478

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.

Bærum kommune

VAledninger

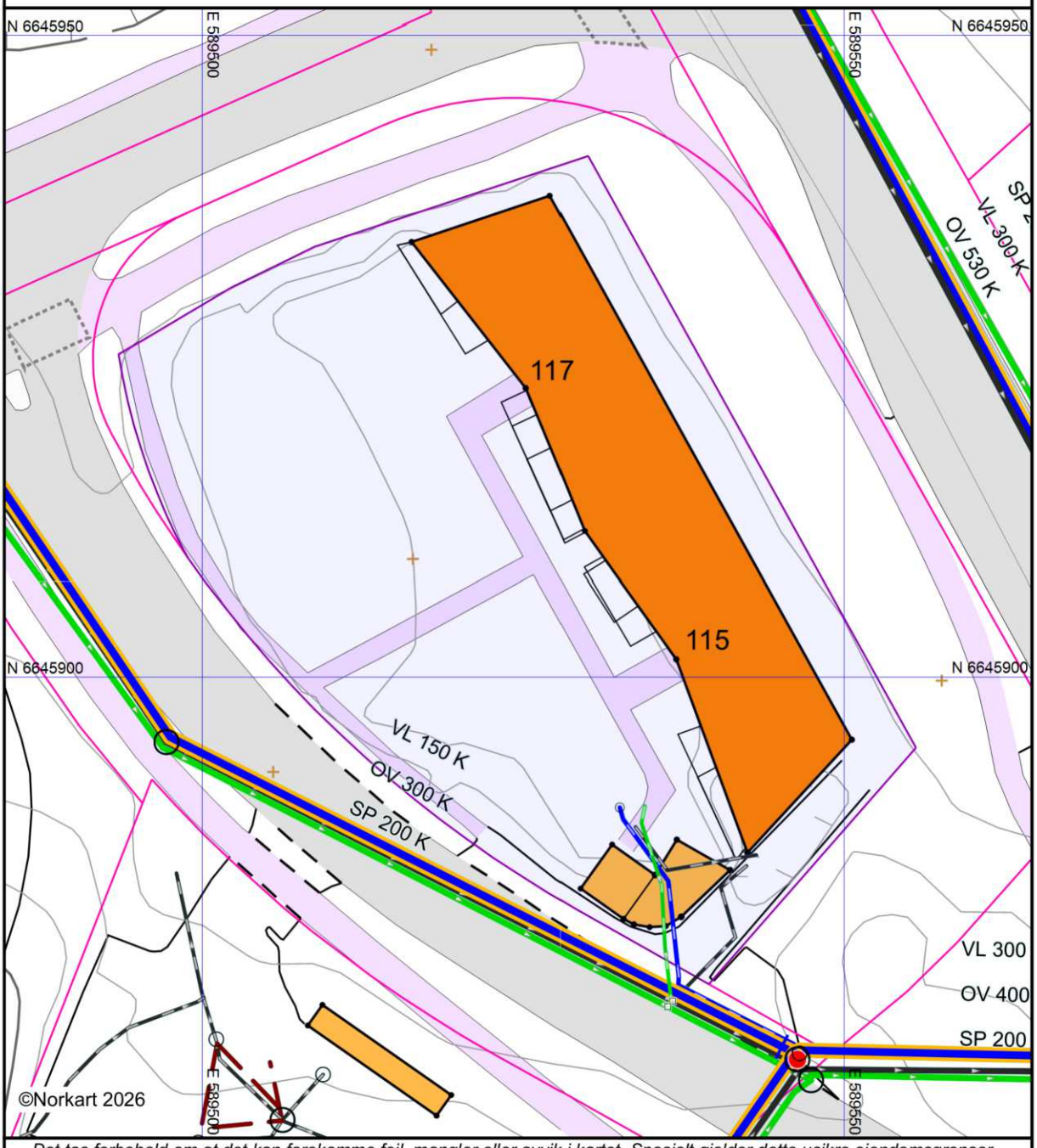
Eiendom: 21/1257/0/2
Adresse: Eiksveien 115
Dato: 28.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

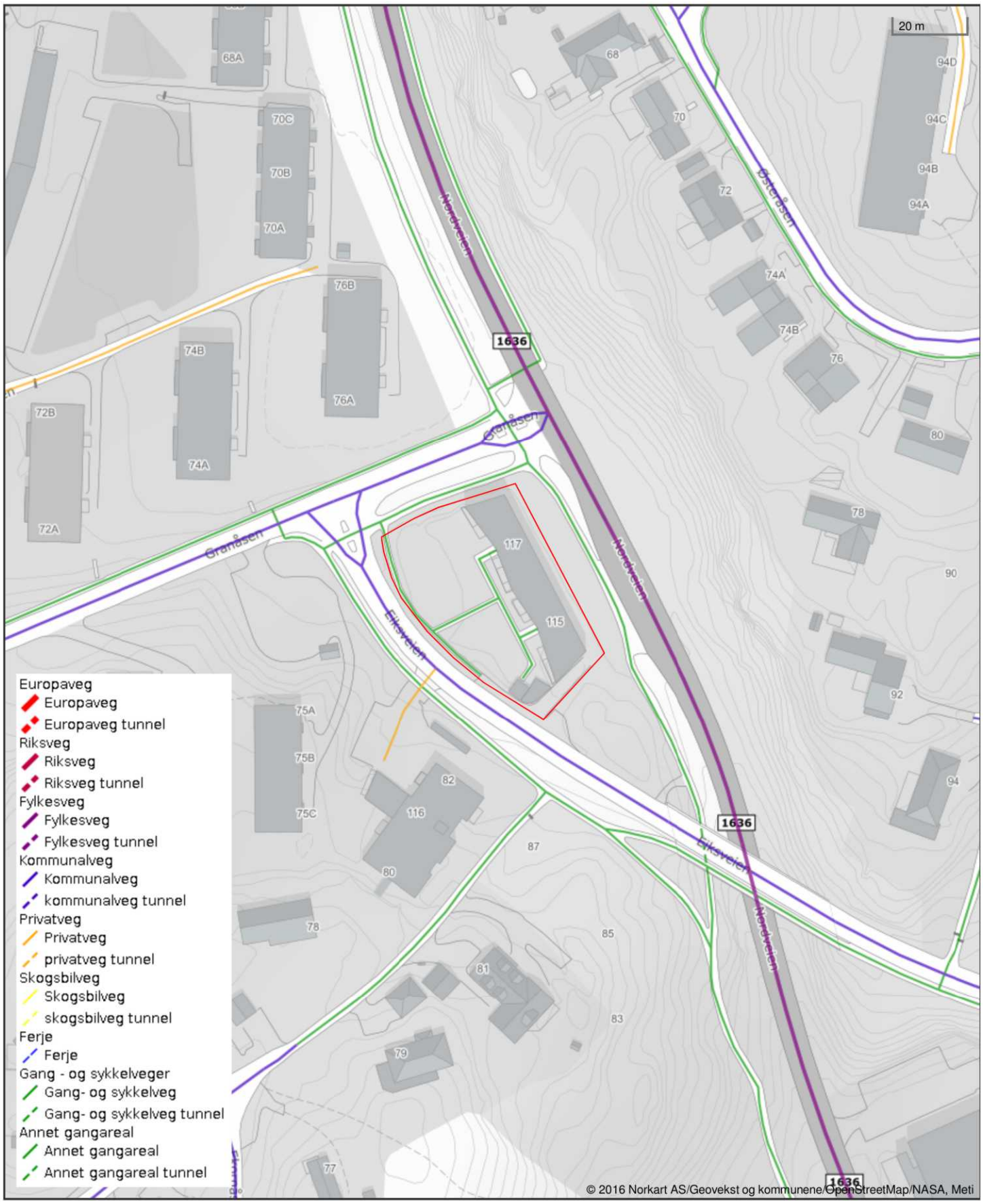
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 28.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 21/1257//



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.

Eiksveien 115

Nabolaget Granåsen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km	
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	15 min 1.4 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	17 min 1.6 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	5 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Lønnåsjordet Linje 230	3 min 0.3 km	
Østerås Linje 2	6 min 0.5 km	
Sollerud Linje 13	8 min 4.1 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.9 km	

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	6 min 0.5 km	
Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km	
Østerås barnehage (1-5 år) 119 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Østerås	9 min
Rema 1000 Lijordet	8 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	9 min
Vitusapotek Østerås	9 min
Østerås Vinmonopol	9 min

SPORT

Ekornåsen balløkke	5 min
Lønnås balløkke	4 min
Galla Trening	8 min
Østerås Treningssenter	9 min

«Fantastisk sted for store og små, med kort vei til skole, butikk, idrettsbane, marka, golfbaner»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

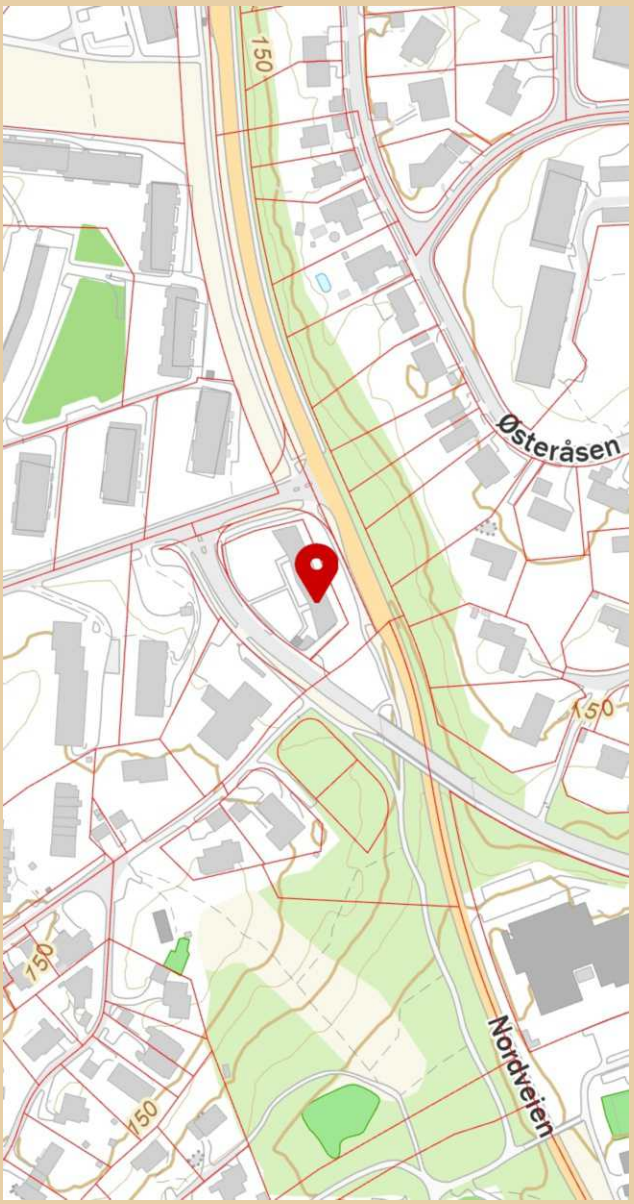
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eiksveien 115, 1361 Østerås
Gnr. 21, Bnr. 1257, Snr. 2, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260266

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.
