PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EIKSVEIEN 83

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

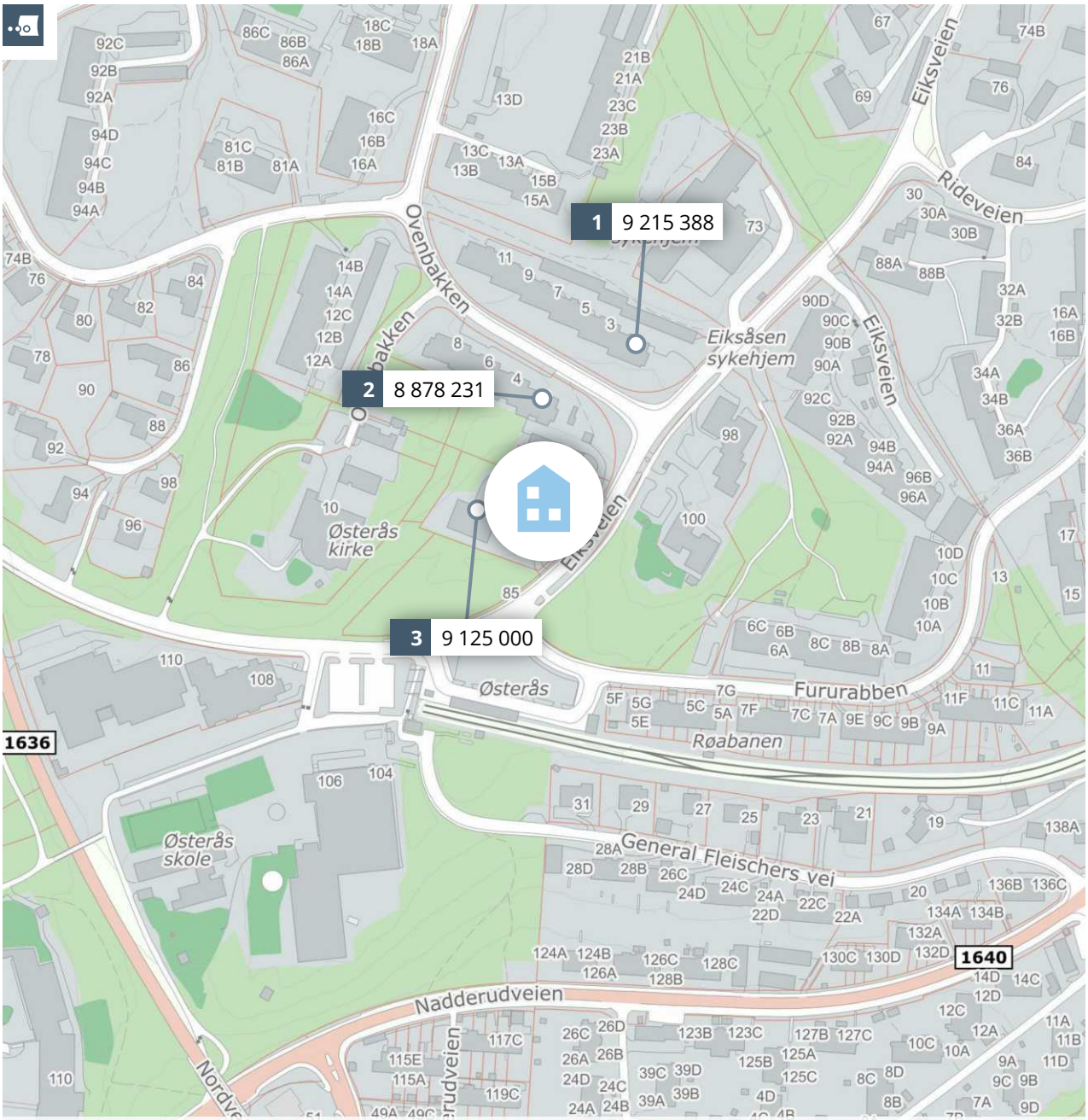
Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører og kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIKSVEIEN 83

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 13.06.2026

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: Daniel Duman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiksveien 83, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 35 BNR 227 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 18

Verdivurdert til

9 500 000

0	9 500 000	90 476
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	4 592
Formue	531
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ovenbakken 1								
	103 m²	1969	1. etg 3 sov	03.03.2026	9 300 000	**9 200 000**	15 388	9 215 388	**89 470**
2	Ovenbakken 2								
	103 m²	1969	2. etg 3 sov	16.03.2026	8 400 000	**8 800 000**	78 231	8 878 231	**86 196**
3	Eiksveien 81								
	103 m²	1991	1. etg 2 sov	31.05.2024	9 800 000	**9 125 000**	0	9 125 000	**88 592**

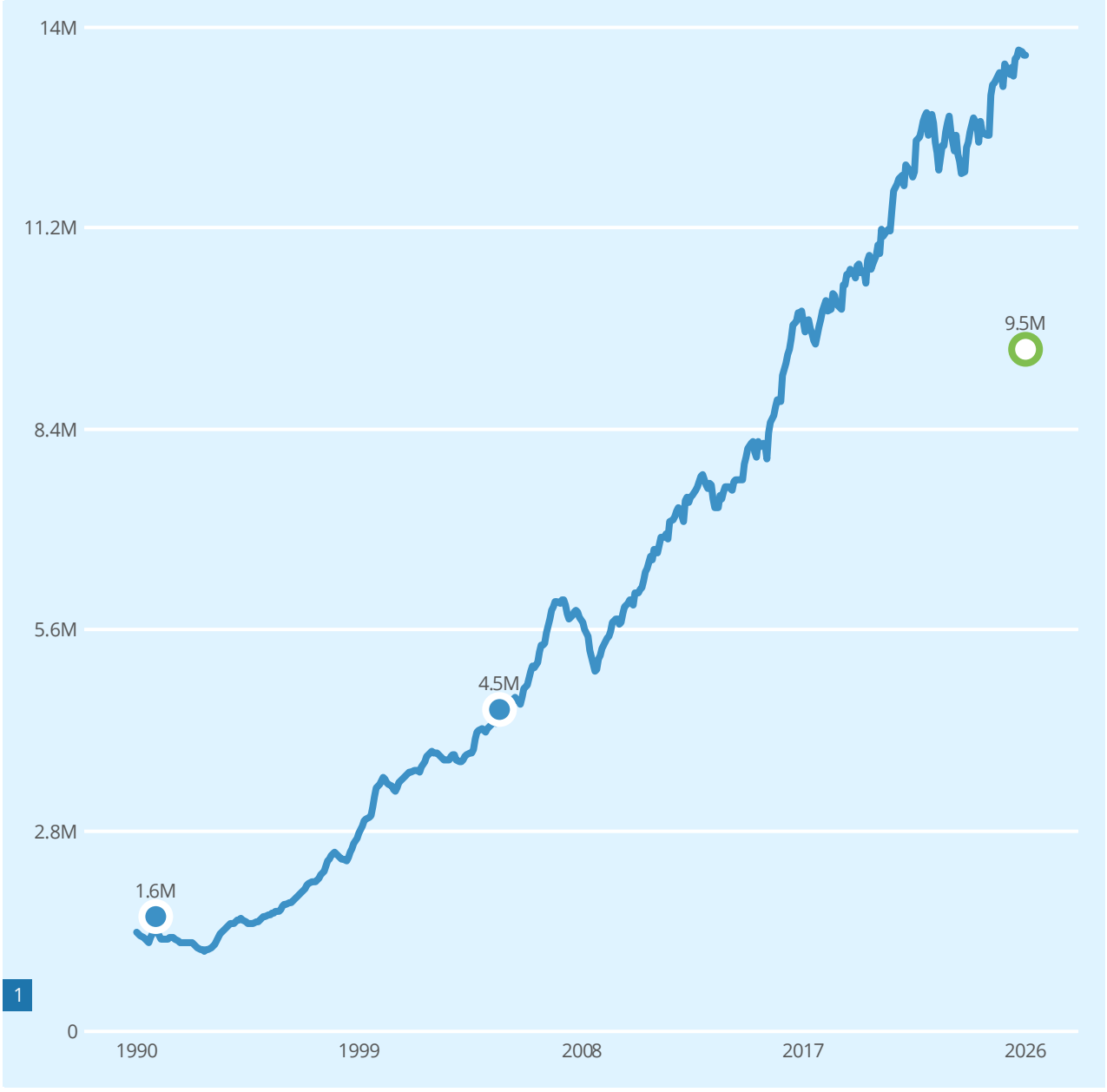
En sjelden mulighet i et av Østerås mest attraktive områder. Dette er en romslig og innholdsrik 3(4)-roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje med heisadkomst, omgitt av velholdte grøntområder og et hyggelig bomiljø for personer over 50 år. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med store og lyse oppholdsrom, flere naturlige møbleringssoner og rikelig med oppbevaringsplass. Fra den romslige stuen er det utgang til en solrik balkong på hele 18 kvm med frodig og usjenert utsyn mot de grønne fellesarealene.

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	
07.12.2004		04.02.2005	3 975 000	4 500 000	-	4 500 000	2
25.02.1991		25.02.1991	-	1 600 000	-	1 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert salgspris stemmer ikke helt med dagens reelle verdi.

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

14
leiligheter til salgs

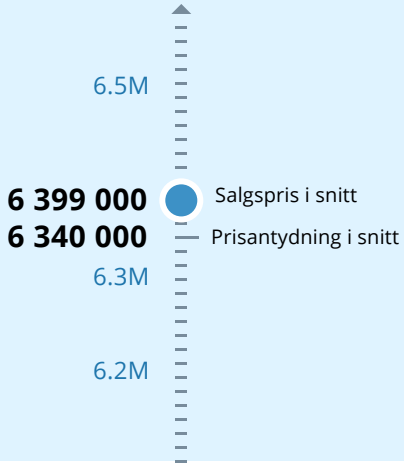


Annonsene har i snitt ligget ute i

42
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

46
leiligheter solgt

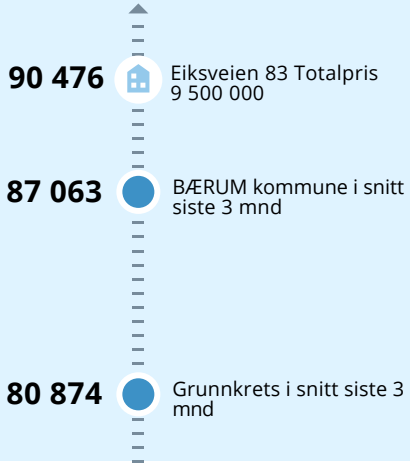


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eiksveien 83 , 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 227, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21750-1817 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RN6613

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Vegard Anjum

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Leiligheten ligger i bygningens 3.etasje og inneholder: Entre, to bad, tre soverom, kjøkken, stue og spisestue. Utgang fra stue til balkong.

Boligen fremstår generelt i normal stand ut fra alder og byggetidspunkt. Flere bygningsdeler, herunder bad, er fra byggeår (1991) og har passert forventet brukstid, slik at oppgraderinger og modernisering må påregnes.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre og isolerglass
Brann klassifisert entrédør
Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater og Strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad (Entre)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad (Soverom)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2013

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entre . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

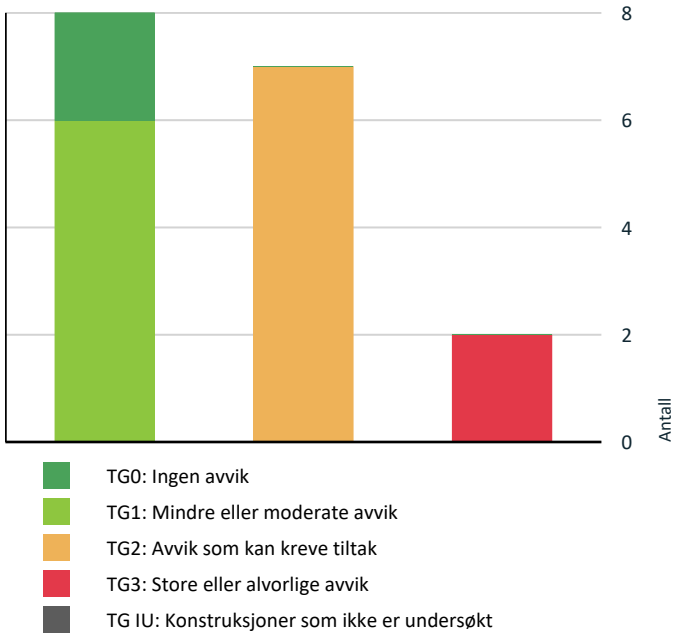
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er brukt som grunnlag ved arealoppmåling

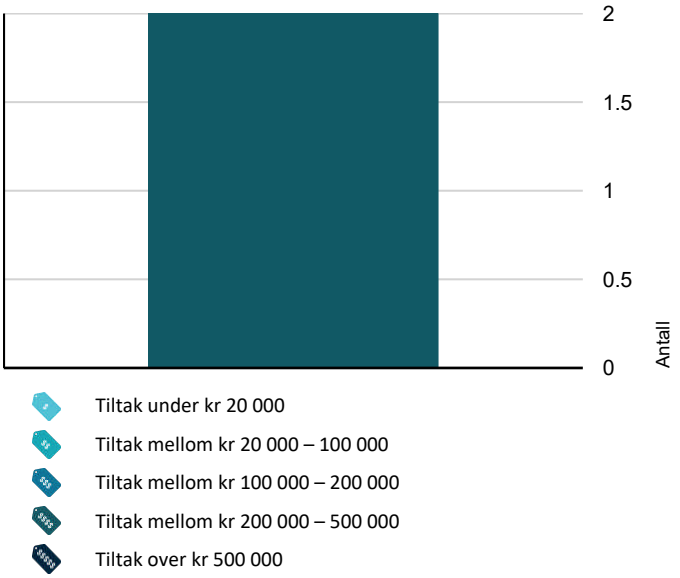
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad (Entre) > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad (Soverom) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene er av eldre alder og har synlig slitasje på pakningslister og utvendige karmer som følge av bruk, alder og værpåvirkning.

Eldre isolerglass har redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utskifting av vinduene bør planlegges på sikt. Eldre vinduer kan gi trekk og kulderas og dermed redusere innekomforten. Det må også påregnes noe vedlikehold på enkelte vinduer, som justering og smøring, for å sikre funksjonen fram til utskifting.



- Vinduene er av eldre alder og har synlig slitasje på pakningslister og utvendige karmer som følge av bruk, alder og værpåvirkning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Skyvebalkongdør med rammer og karm av tre og isolerglass
Brann klassifisert entrédør

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Inngangsdøren er av eldre alder og har ikke de samme egenskapene som nyere dører når det gjelder brannmotstand, lydisolering og lufttetthet, blant annet som følge av slitasje over tid på pakninger, tetningslister og hengsler.

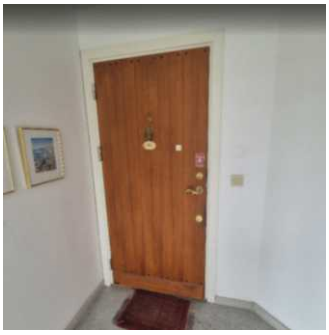
- Balkongdørene er av eldre alder og har synlig slitasje som følge av bruk og værpåvirkning. Eldre isolerglass har generelt dårligere energiegenskaper, økt risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Inntil en eventuell utskifting gjennomføres, anbefales justering og smøring av beslag og hengsler for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Dette vurderes som et fornuftig midlertidig tiltak.

Utskifting til moderne dører med gode tetningslister og lav U-verdi vil kunne gi bedre energieffekt og lydisolering.



Inngangsdøren er av eldre alder og har ikke de samme egenskapene som nyere dører når det gjelder brannmotstand, lydisolering og lufttetthet



- Balkongdørene er av eldre alder og har synlig slitasje som følge av bruk og værpåvirkning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Balkongen er oppmålt til ca 18 kvm

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert hullyd under enkelte gulvfliser på balkongen.
- Det er registret enkelte sprukne gulvfliser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Fjern løse eller sprukne fliser og erstatt dem med nye, forutsatt at tilsvarende fliser er tilgjengelige. Sørg for full limdekning under flisene for å hindre nye bompartier og knusning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre med flere løse eller sprukne fliser, økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjon



- Det er registret enkelte sprukne gulvfliser

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte flater og Strie.
Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering (TG1): Overflater på gulv, vegger og himling består i hovedsak av materialer og overflatebehandling fra byggeåret Det er ikke registrert riss, sprekker, fuktskjolder eller andre skader ved visuell kontroll. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG1 er gitt da det ikke er registrert tekniske avvik.

Overflatene er av eldre dato, og det vil være naturlig å påregne modernisering og oppgradering på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.

Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Følgende rom er målt :
- Stue / gang

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

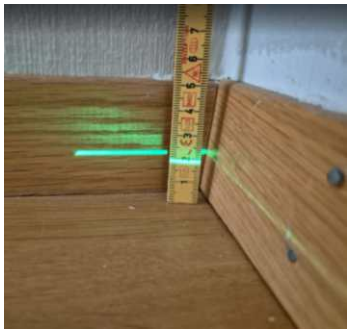
- Det er målt høydeforskjell på ca. 14 mm innenfor 2 meters målelengde i stuen, som er et avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik og vurderes til TG2.

- Det er målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom stuen, som er et avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik og vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

-Ved legging av nye gulv, eller montering av innredning, møbler og lignende, må oppretting av høydeforskjeller påregnes for å tilfredsstille krav til planhet



Det er registrert nivåforskjeller i rommet utover standardens toleransekrav.
(Utgangspunkt på laser er 40 mm.)



Det er registrert nivåforskjeller i rommet utover standardens toleransekrav.
(Utgangspunkt på laser er 40 mm.)

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Anlegget fremstår visuelt i god stand med kun normal bruksslitasje. Bygningsdelen får TG1 utelukkende på grunn av alder (eldre enn 5 år), i henhold til NS 3600.

Dette er kun en visuell kontroll av overflatene inne i leiligheten. Vurderingen omfatter ikke ildstedets funksjonalitet eller tilstanden innvendig i pipeløpet.

Tilstandsrapport

Siden boligen er i et borettslag, regnes utvendig skorstein over tak som fellesareal og inngår ikke i denne vurderingen.

Det anbefales å etterspørre siste tilsynsrapport fra feier for informasjon om anleggets tekniske sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD (ENTRE)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og underliggende membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet har plastsluk og underliggende membran med ukjent utførelsen fra byggeåret (1991). Eldre bad med denne typen oppbygning erfaringsmessig utsatt for lekkasjer, særlig fordi membranen ofte ikke er ført tett til sluket eller kan være svekket over tid.

Når både sluk og membran er fra byggeåret, og det mangler dokumentasjon på utførelsen, gir dette stor usikkerhet om tetthetskravet er oppfylt. Usikkerheten øker ytterligere når badet har passert forventet teknisk levetid.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes derfor for å markere behov for tiltak eller oppgradering, selv om det ikke er påvist funksjonssvikt i dag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Selv om det ikke er påvist skadesymptomer, anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom med originalt sluk og membran er risikoen for plutselig svikt i tettesjiktet betydelig, særlig i områder med høy vannbelastning som dusjsonen. Overgangene mellom membran og sluk, samt rundt rørgjennomføringer, er spesielt utsatt for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

ETASJE > BAD (ENTRE)

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot blandebatteriet fra entre. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk og tettesjikt (membran) fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og underliggende membran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet har plastsluk og underliggende membran med ukjent utførelsen fra byggeåret (1991). Eldre bad med denne typen oppbygning erfaringsmessig utsatt for lekkasjer, særlig fordi membranen ofte ikke er ført tett til sluket eller kan være svekket over tid.

Når både sluk og membran er fra byggeåret, og det mangler dokumentasjon på utførelsen, gir dette stor usikkerhet om tetthetskravet er oppfylt. Usikkerheten øker ytterligere når badet har passert forventet teknisk levetid.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes derfor for å markere behov for tiltak eller oppgradering, selv om det ikke er påvist funksjonssvikt i dag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Selv om det ikke er påvist skadesymptomer, anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

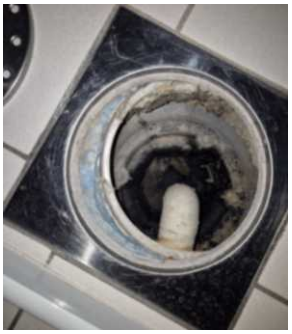
På eldre våtrom med originalt sluk og membran er risikoen for plutselig svikt i tettesjiktet betydelig, særlig i områder med høy vannbelastning som dusjsonen. Overgangene mellom membran og sluk, samt rundt rørgjennomføringer, er spesielt utsatt for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



- Badet har plastsluk og underliggende membran fra byggeåret (1991).

ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Målingen er utført i bunnsvill. Hulltakning tatt i tilstøtende vegg mot våtsone fra soverom. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av at blandebatteriet sitter i yttervegg.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2013

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

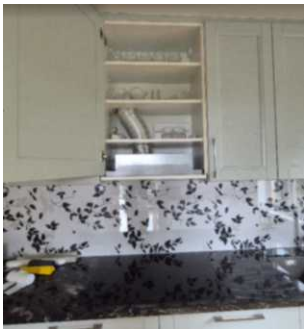
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kullfilterventilator resirkulerer kun luften og fjerner ikke fukt eller matos effektivt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i kjøkkenet over tid.



Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Spalter for tilluft på vinduene. Avtrekksventiler på kjøkken og våtrom

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult og åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i entre . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991

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

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Dersom el-anlegget ikke vurderes/kontrolleres av sakkyndig, kan eventuelle skjulte feil, mangler eller utdatert utførelse forbli uoppdaget. Dette kan medføre økt risiko for driftsproblemer, varmgang, jordfeil, samt usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og dokumentasjon.



Sikringsskap er plassert i entr. Det er automatsikringer i sikringsskapet

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

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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

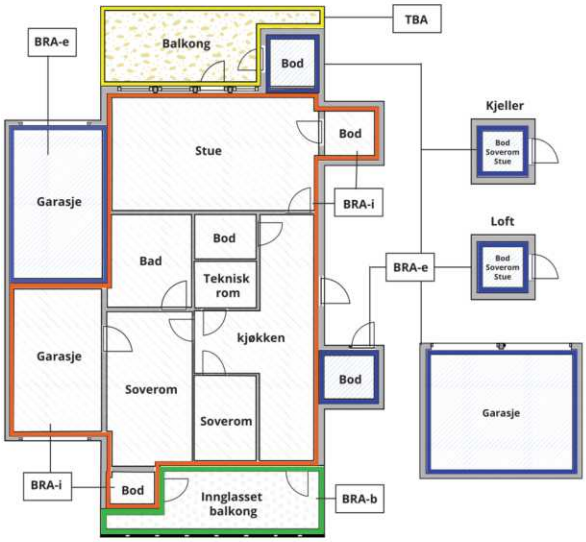
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	105			105	18
Kjellerbod		11		11	
SUM	**105**	**11**			**18**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad (entre), bad (soverom), entré, stue, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Boden er merket 2. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Ved oppmåling av boliger benyttes håndholdt avstandsmåler. Denne boligens utforming tilsier at nøyaktig oppmåling er vanskelig og/eller umulig med normal oppmålingsmetode. Dersom arealet er avgjørende for kjøpet anbefales kontrollmåling med annen metode for eksempel med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er brukt som grunnlag ved arealoppmåling

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Elisabeth Høst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	227		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eiksveien 83

Hjemmelshaver
Høst Elisabeth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RN6613

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260291
Addresse	Eiksveien 83		
Postnr.	1361	Sted	ØSTERÅS
Selgers navn	Elisabeth Høst		
Selgers navn	Anne-Grete Lavik-Haug		
Selgers navn	Ude Jacob Høst		

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

Navn på fullmektig:

Jacob Høst og Anne-Grete Lavik Haug

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
A L
U H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TRYG

Polise/avtalenr.:

2392197

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A L
U H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 11.06.2026

Signert av *Anne-Grete Lavik-Haug*

Signert av *Ude Jacob Høst*

Initialer selger:
A L
U H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sameiet Eiksveien 81 – 83
1361 Østerås

Organisasjonsnummer: 9907 11062
Eiksveien8183@hotmail.com

ÅRSRAPPORT 2025

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 354.635 mot et budsjettert underskudd på kr 328.882. Resultatet i 2024 utgjorde et underskudd på kr 74.086.
Driftsreserven/egenkapitalen utgjør pr. 31.12.2025 kr 338.110.
Vedtektenes krav er at årsmøtet skal bestemme eventuell oppjustering av beløpet for dekning av felleskostnader, da driftsreserven/egenkapitalen skal utgjøre minst kr 600.000 over tid.

ØKONOMI
BANKFORBINDELSEN er DnB. Vi hadde innestående kr. 325.625 inklusive renter ved utgangen av 2025.

FORSIKRING. Sameiet er forsikret i Gjensidige og vi fikk utbetalt utbytte på kr. 11.271 for 2025. Forsikringspremien økte med 18% i oktober 2025.

REGNSKAPSFØRING utføres av Frekhaug Regnskap AS. I tillegg til selve regnskapsføringen må Sameiet også betale leie/lisensavgift for regnskapssystemet samt transaksjonsgebyr for systemet.

KOSTNADSAVVIK.

Sameiets regnskap avspeiler den generelle prisøkningen i samfunnet. Stor kostnadsøkning i 2025, som i stor del var tatt hensyn til i budsjettet, men ikke tilstrekkelig.

Kommunale avgifter – økt vannforbruk i 2024 medførte økt løpende forskuddsbetaling for vann i 2025. Regnskapet omfatter 13 måneder, desember 2024 t.o.m. desember 2025.

TV/Fiber/internett fikk økte priser utover forventet nivå.

Renhold – det er gjennomført vask av trapper noen færre ganger grunnet sykdom.

Klipp av hekker og plen – her kom det en kraftig og uventet prisøkning.
Styret har i 2026 bedt om tilbud fra tre leverandører, men har valgt å fortsette med Vaktmesterkompaniet da de hadde laveste pristilbud.

Snømåking - Konto for snømåking inkluderer også kjøp av ny snøfreser. Tidligere maskin var særdeles tung og svært vanskelig å få startet og nye reservedeler kan ikke skaffes. Styret fant det riktig å investere i en ny maskin da vi innser at det er behov for manuell snømåking utover det Vaktmesterkompaniet klarer å ta bort.

Strøm – Norgespris har gitt en langt lavere kostnad for Sameiet fra oktober 2025. Strømforbruket var på 33.143 kWh i 2025 mot 50.295 kWh året før. Tidligere tiltak for strømeffektivisering har gitt resultater.

Prosjekt Vannlekkasjer i trapperom i 81 & 83
Årets største kostnader knytter seg til reparasjon av vannlekkasjene i trapperommene. Vi kan ikke være helt sikre på at det ikke gjenstår flere utfordringer med lekkasjene før vi har fått testet vindusflatene i kraftig regn fra nord.
Prosjektet hadde ikke lagt til grunn at skadene på taket var av det omfanget som ble avdekket da taket ble åpnet. Vannskader i nr 81 har vært en utfordring fra Sameiets start.

Firmaet som utførte takreparasjonen leverte i hht anbud, men utførte aksepterte tilleggsarbeider for 159.000. Aktiv diskusjon med vårt forsikringsselskap ga som resultat at vi fikk dekket mer enn merarbeidet all den tid logikken ble at forsikringsselskapet dekket hele kostnaden for stillaset pluss alle følgekostnader for skader under takbjelkene. Gjensidige dekket netto kr 172.388 etter fra drag for kr 34.000 i egenandel.

		Kostnad	Budsjett
81	Anbud	197 213	
	merarbeid	57 500	
83	Anbud	127 500	
	merarbeid	101 675	
Refusjon Gjensidige		(172 388)	
Salg av bly		(400)	
Bedre løsning innvend		6 000	
Tetning glassfelt		96 138	
		413 238	400 000

Gjensidige dekket i tillegg kostnader på kr 71.671 for det innvendige rehabiliteringsarbeidet og deres bruk av tekniske konsulenter, som ikke har blitt belastet Sameiets regnskap.

Prosjektets totale kostnader utgjorde kr 691.297.

Vi har gjort samme forbedringer i nr 83 som for nr 81. Vi hadde avtalt at vi kunne utsette deler av utbedringen i nr 83 hvis den økonomiske belastningen for Sameiet skulle bli for stor i 2025. Gitt dekning fra forsikringsselskapet valgte vi å ha en begrenset overskridelse av budsjettet og bli ferdig med kjente tiltak også i nr 83 før årsskiftet.

Effekten av forsikringsdekningen ble også at det var mulig å dekke inn kostnader for en langt bedre tetning av vindusglassene enn planlagt.

Med en samlet budsjettramme på kr 400.000 og det påviste omfanget av skader på tak og vinduer er styret av den oppfatning at prosjektet ble styrt godt, med muligheter til å stoppes kontrollert underveis og at Sameiet har endt opp med gode løsninger.

Øvrige prosjekter
Det er også gjennomført flere mindre prosjekter med stor hjelp fra sameierne. Stor takk!

Andre prosjekter		
	Kostnad	Budsjett
Oppgradering adgangssystem/nøkler	23 454	24 000
Bedre lys i oppgang	4 000	2 000
Rekkverk ned til garasjeport	13 589	1 000
Lys i innkjøring ved nr 83	4 379	23 000
Brannvarsling oppgradert fra 2G til 4G	13 992	-
Diverse	-	20 000
	59 414	70 000

ØVRIGE DRIFTSMESSIGE FORHOLD
INTERN KONTROLL/HMS. Sameiet er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften). Det krever at Sameiet skal ha utarbeidet et system for kontroll av områder av sikkerhetsmessig betydning for beboerne og ha dette skriftlig dokumentert. Styret er av den oppfatning at styrereferater og egen risikodokumentasjon viser at Sameiet har etterlevd denne forskriften.
Internkontroll inngår som tema på alle styremøtene.

UTEOMRÅDER SOMMER. Friområdet ble klippet 3 ganger etter henvisning fra oss. Klar beskjed om problemer med å få klippet store deler av området på slutten av sesongen uten å klippe sent i juli, var avgjørende for å beslutte klipping selv om ikke alle blomster var avblomstret. Klipping av gress bl.a. langs Eiksveien gjøres på dugnad. Hekkene er klippet av Vaktmesterkompaniet, mens trimming av øvrige busker og hemlockene er gjort på frivillig basis.

UTEOMRÅDER VINTER. Snørydding og strøing er utført av Vaktmesterkompaniet. Som tidligere er det nødvendig at de som kan, hjelper til med å måke utenfor inngangene og søppelboden samt strøing inn til inngangene. Fjerning av strøsand gjøres på dugnad.
Takk for bistand til dette!
Styret anser snørydding og strøing vinteren 2025/2026 å være av god kvalitet.
Det ble montert tidsregulert lyslenke langs rekkverket, fra Eiksveien ned til inngangen i nr 83.

TV OG INTERNETT. Avtalen med Telenor om levering av tv-signaler og internett-tilgang løper fortsatt. Kostnadene øker, men styret ser ingen klare alternativer til å redusere kostnadene.

GARASJE. Garasjevask, inklusiv vask og skrubb av taket, ble gjennomført med imponerende innsats fra sameiere. Stor takk!!

Utgiftene til jobben ble minimal. Vi hadde bestilt leie av maskin til å suge opp vann og smuss. Men etter halvkjørt dugnad gikk maskinen i stykker. Vi ble belastet null kroner for bruken.

Snø og is som kommer med bilene gjennom vinteren gir et utfordrende klima i garasjen. Industriavfukter ved dekkboden fungerer bra og klarer å holde luftfuktigheten lav.
Men effekten blir langt bedre når hver enkelt av oss er behjelpelig med å børste av snø og is over og under bilene før de kjøres inn i garasjen!

VINDUER. Sameierne oppfordres til å huske å smøre glideområdene årlig og holde beslag rene. To brukne vindushengsler er skiftet i 2025.

TERRASSENE. Det er viktig at det holdes rent i rennene på utsiden av kanten på terrassen for å unngå at det drypper vann ned på terrassekanten under. Vedlikehold av rekkverk er den enkelte seksjonseiers ansvar, ref vedtektenes § 7, første avsnitt.

BRANNVERN/SIKKERHET.
Kontroll av Sameiets brannslokningsapparater og brannslanger ble utført i januar 2026 og vil bli utført hvert år slik at kravene til brannvern er innfridd for Sameiets fellesområder. Seksjonseiernes apparater er planlagt kontrollert om 7 år. Som seksjonseier er vi ikke underlagt krav om årlig sertifisert kontroll, men dette må skje hvert 10. år for pulver apparater og hvert 5. år for skumapparater.
Men det er svært viktig at vi alle hvert år snur brannslokningsapparatet på hodet noen ganger og sjekker at kontrollpilen står på grønt område. I tillegg må brannvarsler testes hvert år.

DUGNAD ble igjen arrangert i mai. Takk for all innsats!

EIKSVEIEN 98 & 100. Bærum kommune er pålagt å starte ny planprosess for Eiksveien 78, 98 og 100 i lys av nytt og redusert budsjett. I mellomtiden blir berørte barnehager og Seniorsenteret renovert. Østerås Vel følger med i kommunens arbeid og vi vil bli holdt orientert. Styret ved Anne Sofie Faye-Lund fortsetter å bistå Østerås Vel.

EIERSEKSJONER
Sameiet består av 18 leiligheter.

Oddvar Sigfred Henriksen gikk bort i 2025.
Arnhill Grøholdt gikk bort i 2026.

STYREARBEID
Det er avholdt 9 styremøter siden forrige årsmøte, alle med deltagelse av vara-representantene.

Styret innstiller på at det avsatte beløpet for styrearbeid på kr 44.000 pluss arbeidsgiveravgift kan utbetales etter årsmøtet 2026.

Østerås, 24. mars 2026

_____	_____	_____
Per K Frølich	Jorunn Eide-Fredriksen	Anne Sofie Faye-Lund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Eiksveien 81 – 83
1361 Østerås

Organisasjonsnummer: 9907 11062
Eiksveien8183@hotmail.com

BUDSJETT 2026

Egenkapitalen utgjør pr. 31.12.2025 kr 338.110.
Vedtektenes krav er at årsmøtet skal bestemme eventuell oppjustering av beløpet for dekning av felleskostnader, da driftsreserven/egenkapitalen skal utgjøre minst kr 600.000 over tid.

Styrets foreslåtte budsjett for 2026 inkluderer spesifiserte prosjekter og vedlikeholdsoppgaver, og en økning på 15% for dekning av fellesutgifter.

Dette gir et budsjettert overskudd på kr 64.947, hvilket er et skritt på veien mot vedtektenes mål om minimum kr 600.000 i egenkapital.

Styret foreslår at følgende prosjekter prioriteres i 2026:

Lekkasje trappe hus	Null – situasjonen overvåkes, hvis behov for ytterligere tiltak må det vurderes hvor raskt dette må utbedres og evt tas i 2027
Vindu nederst i trapperom E81 sprukket	Null - reklamasjon
Skifte 1 peisvifte i E81	54.226 - utført
Utbedre feil ved sluttstykker i dørene fra garasje til trappehus - Brannsikring	25.392 - utført
Nedløpsrør for varmepumper	10.000
Ladesystem for Elbil-ladere vil måtte oppgraderes på et tidspunkt når samtidig belastning fra ladningen blir for stor	Null i 2026 – forventer ikke at dette inntreffer så tidlig. Vi har midlertidige tiltak
Knytte brannalarm i garasjen til Asker & Bærum Brann og Redning	15.000 - Engangskostnad 13.500 - Økte løpende kostnader
Nye skilter for eksisterende brannslukningsapparater	2.000
Nye rømningslys fra garasje til trapperom	5.000
Vanndam nederst i innkjørsel utbedres	1.000 – pukk og grus + dugnad
El-kontroll – hvert 5. år	8.000
Male opp vaskerom/wc kjeller	0 - bruker eksisterende maling + dugnad
Mindre uforutsette forbedringer	4.400

Disse prosjektene legges inn med kr 125.000 i budsjett 2026 under posten Vedlikehold bygning.

Det betyr at disse prosjektene utsettes:

Porttelefon	136.000
Rehabilitering verandarekkverk	Seksjonseiers ansvar, vedtektene § 7, pkt 1
Termofotografering	Gjøres før vi prioriterer bedre isolasjon eller nye vinduer

(Beløpene er siste estimat vi har mottatt, men vi må forvente endring når aktiviteten starter.)

I regnskapet er det tre andre større poster som har økt kraftig over årene, der vi ikke ser realistiske alternativer til reduksjoner: Kommunale avgifter, kabel TV – internett og forsikring. Legger vi til strøm og ovenstående prosjekter, utgjør disse postene 67% av samlede kostnader.

Styret er av den oppfatning at regnskapets kostnadsposter har begrenset rom for kostnadsreduksjoner for å dekke opp behovet for en økning i dekning av felleskostnadene.

Styret foreslår derfor å øke dekningen av felleskostnader slik at det budsjetteres med en mindre økning av Sameiets egenkapital. Fremlagt budsjett for 2026, basert på 15% økning i felleskostnader, viser et overskudd på kr 64.947, hvilket vil gi en budsjettert egenkapital på kr 403.057 ved utgangen av 2026.

Forslag fra styret til beslutninger:

- **Felleskostnader økes med 15%**
- **Økningen gjennomføres fra og med 2. kvartal 2026.**

Østerås, 24. mars 2026.

Sameiet Eiksveien 81 – 83

Per K Frølich	Jorunn Eide-Fredriksen	Anne Sofie Faye-Lund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BUDSJETT 2026

		2026	2025	2025	2024
		Budsjett	Regnskap	Budsjett	Regnskap
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT					
3100	Eierskiftegebyr	0		0	1 500
3600	Dekning av fellesutgifter	896 962	859 588,20	859 588	747 468
	FORSLAG ØKT HUSLEIE	100 908			
3625	Refusjon av strøm el biler	13500	13 581,00		
SUM SALGS- OG DRIFTSINNTEKT		**1 011 370**	**873 169**	**859 588**	**748 968**
Bruttofortjeneste (100%)		**1 011 370**	**873 169**	**859 588**	**748 968**
ANNEN DRIFTSKOSTNAD					
6320	Kommunale avgifter	(180 000)	-184 494,50	-163 850,00	-144 685
6340	Strøm	(51 000)	-46 764,88	-70 000,00	-63 195
6341	Strømavregning - elbil og kjøle	-	0,00	11 000,00	10 729
6360	Renhold	(32 000)	-27 273,00	-32 000,00	-31 466
6380	Kabel TV og bredbånd	(153 000)	-141 019,72	-133 000,00	-127 838
6445	Kostnader uteareal	(50 000)	-53 908,70	-50 000,00	-113 775
6500	Verktøy og hageredskap		-3 320,00		
6550	Driftsmaterialer	(5 000)	-2 728,00		
6600	Vedlikehold bygning	(125 000)	-449 172,98	-470 000,00	-89 269
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	(30 000)	-59 068,30	-20 000,00	-72 455
6640	Snørydding	(33 000)	-43 565,00	-31 000,00	-28 181
6695	Heisservice og reparasjon	(35 000)	-24 966,25	-22 000,00	-35 321
6696	Brannalarm og brannutstyr	(23 000)	-1 778,33	-4 720,04	-4 411
6705	Regnskapsføring	(40 000)	-35 485,66	-38 000,00	-35 295
7400	Kontingent, fradragsberettiget	(3 500)	-3 100,00	-3 200,00	-3 030
7420	Gave styremedlem/Styrehonorar	(44 000)	-45 269,50	-44 000,00	-7 996
	Arbeidsgiveravgift	(6 000)	-6 204,00	-6 000,00	
7500	Forsikringspremie	(131 073)	-110 897,00	-110 000,00	-92 430
7710	Styre- og sameiemøter	(4 000)	-3 043,60	-3 000,00	-2 596
7770	Bankgebyr	(6 500)	-5 943,75	-6 500,00	-6 087
7790	Diversekostnader	(10 000)	-1 670,00	-10 000,00	-2 929
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD		(962 073)	-1 249 673,17	(1 206 270)	(850 228)
Driftsresultat		**49 297**	**(376 504)**	**(346 682)**	**(101 260)**
Finans					
8050	Annen renteinntekt	4 650	10 599,58	8000	18 581
8079	Annen finansinntekt	11 000	11 271,00	9800	9 769
8151	Renter leverandører			0	-1 177
SUM Finans		**15 650**	**21 871**	**17 800**	**27 173**
Resultat før skatt		**64 947**	**(354 633)**	**(328 882)**	**(74 087)**
Årsresultat		**64 947**	**(354 633)**	**(328 882)**	**(74 087)**

Opplysninger for leilighet til Elisabeth Høst

Felleskostn er 13.776,50 per kvartal

Inkluderer: Se postene i budsjett 2026

Dekker bare driftskostnader.
Sameiet har ikke lån

Utestående krav: Må sjekke i morgen

Forsikret i Gjensidige polisenr. 93057493. Forsikring er betalt

Total formue kr.531.000 per 31/12-25

Andre opplysninger:
Foreslåtte driftstiltak og vedlikehold framkommer av budsjett
Ingen kjente varsler om endring i reguleringsplan eller nabovarsler

Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse kreves av ny kjøper. Se også aldersbegrensnng

Ikke regulert dyrehold

Biloppstillingsplass i garasje. (Egen plass – nummer håper jeg dere har notert. Er ikke hjemme)

Eierskiftegebyr kr 1.500

Kontonummer for gebyr 7878 05 70260

Styreleder:
Per Keyser Frølich
Eiksveien 81
1361 Østerås
Tlf 900 56 073
e-post: per.frolich@hotmail.com
Eiksveien8183@hotmail.com

Utfylt av
Per K Frølich
Styreleder

Hvaler, 11/6-26 kl 23:15

Sameiet Eiksveien 81 – 83
1361 Østerås

Organisasjonsnummer: 990711062
Eiksveien8183@hotmail.com

O R D E N S R E G L E R

- Feil/problemer med eiendommens drift rettes til styret
- Holde utgangsdører, garasjeport, dører til boder og dekkrom låst
- Ikke slipp inn ukjente unntatt for større innsamlingsaksjoner
- Eiere bør unngå parkering på gårdsplass. Parkering her er for gjester og håndverkere
- Holde biloppstillingsplass ren og ryddig, med minst mulig materialer/rekvisita
- Slukke lyset og låse døren når du forlater kjellerbodområdet
- Overholde generell ro i perioden 23.00 til 07.00
- Større oppussingsarbeider skal utføres innenfor dagtid, kl 8 – 17, på hverdager.
- Dempe lydnivået ved musikkutøvelse og avspilling av musikk
- Aktiviteter på terrassene som forårsaker røyk, lukt eller støy må ikke være til sjenanse for naboer
- Ikke heng tøy over terrassens brystning samt unngå banking og risting av tepper og lignende på terrassen
- Ikke fei rusk og rask på terrassegulvene ut over sidene
- Husdyrhold må ikke medføre sjenanse for naboer og ekskrementer må fjernes
- Holde orden og renslighet ved henlegging av søppel og avfall
- Gi gjerne nærmeste nabo beskjed ved kortere og lengre fravær for samarbeid om oppsamling av post, aviser og lignende
- Ikke hensett avfall eller andre ting i fellesområder uten styrets godkjennelse

Vedtatt på årsmøte den 3. april 2019.

Sameiet Eiksveien 81 - 83
1361 Østerås

Organisasjonsnummer: 9907 11062
Eiksveien8183@hotmail.com

REFERAT FRA ÅRSMØTET I SAMEIET EIKSVEIEN 81-83 20.04.2026
Sted: Østerås Seniorsenter.
16 leiligheter representert. Totalt 18 fremmøtte. Ingen fullmakter.

Møtet ble startet med 1 minutts stillhet for å minnes Arnhild Grøholdt og Oddvar Henriksen som har gått bort. Oddvar Henriksen gjorde en flott jobb både i styret og som frivillig både inne i husene og på uteområdene.

Styret har sendt ut alle relevante papirer; årsrapport, regnskap, revisorerklæring og budsjett til sameierne. Det var ingen innsigelser til innkallingen.

1. **Konstituering**
   Per K. Frølich ble valgt til møteleder, Jorunn Eide-Fredriksen til referent. Eldbjørg Alise Hansen og Ulf Husebø ble valgt til å undertegne referatet sammen med Per K. Frølich.

2. **Årsrapport 2025**
   Per K. Frølich gikk gjennom årsrapporten. Egenkapitalen er på kr. 338.110, slik at kravet i vedtektenes §12 om at den skal være på minst kr. 600.000 over tid ikke er oppfylt. Det har vært avholdt 9 styremøter. Årsrapporten ble enstemmig godkjent.

3. **Regnskap 2025**
   Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr. 354.635, og Per K. Frølich gikk gjennom de forskjellige kostnadsavvikene, bl.a. prosjekt vannlekkasje i nr. 81 og 83 med total kostnad på kr. 413.238, mot budsjettert kr. 400.000. Det er kjøpt inn ny snøfreser.
   Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. **Forslag til beslutninger**
   Ingen saker mottatt fra sameierne. Styrets innstilling om at det avsatte beløpet på kr. 44.000 + arbeidsgiveravgift for styrearbeid kan utbetales etter årsmøtet 2026 ble godkjent av årsmøtet.

5. **Budsjett 2026**
   Budsjettet ble gjennomgått, samt forslag til prioriterte saker.
   Økning av fellesutgifter med 15% ble godkjent etter diskusjon, gjelder fra 2. kvartal 2026.
   Budsjettet ble deretter godkjent.

6. **Valg**
   Ifølge valgkomiteens innstilling ble styreleder Per K. Frølich gjenvalgt for 1 år. De øvrige ble også valgt med akklamasjon.

   Styret ser etter valget slik ut:

Verv	Navn	Periode *)
Formann	Per K. Frølich	2026
Styremedlem	Jorunn Eide-Fredriksen	2026-2027
Styremedlem	Anne Sofie Faye-Lund	2026

Varamedlem 1	Erik S. Platou	2026
Varamedlem 2	Tor Mühlbradt	2026
Revisor	Tore Manshaus	2026
Revisor	Eldbjørg Alise Hansen	2026
Valgkomite	Jacqueline Schreuder	2026
Valgkomite	Ellen Brinchmann	2026

*) Periode løper til første årsmøte etter årsskiftet.

7. **Avslutning av det formelle årsmøtet**
Det formelle årsmøtet ble avsluttet kl. 2000, og kaffe og kringle ble servert.

8. **Annet**
Brannvarsling i garasjen – vi vil knytte oss til ABBR.
ABBR har hatt gjennomgang av hva vi har på trappeavsatsene – ikke ha store ting stående på gulvet, gir dårlig sikt ved røykutvikling/evakuering
Bekreftelse fra sameier på utført internkontroll må leveres i styrets postkasse.
Beslag på vinduene – Noen skal skifte disse, gi beskjed hvis flere planlegger dette (for samordning.)
Søppelboden – Spørsmål om å gjøre noe for å få bedre plass, ble vurdert til ikke å være nødvendig.

Spørsmål om det går an å regulere åpningstiden på inngangsdørene, Tor Mühlbradt bekreftet at det går an.

Spørsmål om innbetaling av ekstra beløp til videokamera v. inngangene (porttelefon), det ble ikke tatt noen beslutning.

Østerås, 20.04.2026
Jorunn Eide-Fredriksen

Per K Frølich/sign.

Eldbjørg Alise Hansen/sign.

Ulf Husebø/sign.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET EIKSVEIEN 81- 83

Sist oppdatert i årsmøte 2. april 2025

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. INNLEDNING

Sameiet Eiksveien 81-83, organisasjonsnummer 990711062, omfatter eiendommen gnr 35, bnr 227 i Bærum kommune med 18 bruksenheter.

I eiernes skjøte vil det være tinglyst medlemsplikt i sameiet.

Sameiet Eiksveien 81-83 skal ivareta de felles interesser og forpliktelser seksjonseierne har. Hensikten med vedtektene er bl.a. å opprette et godt bomiljø.

For sameiet gjelder, i tillegg til bestemmelsene i lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (ESL), de vedtektsbestemmelser som er inntatt i de følgende paragrafer.

2. STYRET

Sameiet Eiksveien 81-83 ledes av et styre bestående av styreleder og 2 styremedlemmer, med 2 vararepresentanter, som velges på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det skal tilstrebes at hver av blokkene skal være representert med minst 2 representanter som styremedlem og/eller vararepresentant og fortrinnsvis fra ulike bruksenheter.

Styret er beslutningsdyktig med 3 styremedlemmer til stede. Styret kan ta inn en av vararepresentantene som styremedlem ved fravær av styremedlem. Første vararepresentant har rang framfor andre vararepresentant.

Vararepresentantene har møterett.

Møtereferatet undertegnes av alle styremedlemmer som var tilstede.

3. STYRETS OPPGAVER

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles plikter og rettigheter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og eiendommen for øvrig.

Dette innebærer eksempelvis:

- Administrasjon, regnskap og budsjett
- Sikre forsvarlig ytre vedlikehold av bygninger og fellesarealer som heiser, trappeoppganger, garasje, bod område og søppel bod.
- Forvaltning av eiendommens grøntarealer, beplantning og parkeringsområde
- Holde sameiets bygningsmasse tilfredsstillende forsikret.
- Sikre at kommunale avgifter og øvrige kostnader knyttet til drift av sameiet blir betalt
- Sikre at sameiets regnskap følger lovpålagte regnskapsregler
- Ved behov søke nødvendig juridisk-/ og annen konsulentbistand
- Arrangere dugnad

4. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april og innkalles skriftlig av styret med varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Som vedlegg til innkallingen følger dagsorden med vedlegg: årsberetning, revidert regnskap, budsjettforslag og saksliste med resymé av innkomne forslag.

Saker en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet må være mottatt skriftlig av styret innen 15.januar.

På årsmøtet har hver seksjonseier eller ektefelle/samboer stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig eller skriftlig fullmakt. Seksjonseiernes ektefelle/samboer har møte og talerett.

På årsmøtet kan bare saker som er nevnt i innkallingen vedtas.

Vedtak fattes med alminnelig flertall, med unntak for saker som i følge lov eller vedtekter krever større majoritet. Stemmelikhet avgjøres med styreleders dobbeltstemme.

Det kreves minst 12 stemmer for større ombygging/påbygging/andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold i sameiet.

Årsmøtet fastsetter godtgjørelse til styret eller andre seksjonseiere for utførte tjenester.

Årsmøtet velger med alminnelig flertall styreleder, 2 styremedlemmer, 2 vararepresentanter (første og andre) og 2 medlemmer til en valgkomite. Bare seksjonseiere og deres ektefelle /samboer kan velges. Styreleder og medlemmer til valgkomiteen velges hvert år, mens styremedlemmer og vararepresentanter velges for 2 år.

Valgkomiteen legger frem forslag til valg av de vervene som er på valg.

Styret fremmer forslag til valg av valgkomiteen.

Møtereferatet skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier som var til stede på årsmøtet.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av revisorene eller minst 2 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Slikt ekstraordinært årsmøte må skriftlig innkalles med minst 3 dagers varsel.

6. REVISJON

Til å revidere sameiets regnskap velges hvert år på årsmøtet 2 av seksjonseierne eller ektefeller/samboere. Disse skal påse at årsregnskapet i vesentlighet er i samsvar med de faktiske forhold og tilrå eller frarå godkjenning av regnskapet.

7. SEKSJONSEIERS ANSVAR / VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for alt indre vedlikehold av sin bruksenhet, veranda/terrasse inklusiv terrasserekkverk og eventuelle fliser på terrassen samt vedlikehold og renhold av sine eksklusive tilleggsarealer.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsskap, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, samt vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på fellesledningen inn til bruksenheten. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Ytterdører og vindusglasset er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Seksjonseierne i 1. etasjene har spesiell vedlikeholdsplikt av de uteområder de har enerett til.

Unnlatelse av å foreta nødvendig vedlikehold for å avverge ulemper/ skader anses som mislighold overfor sameiet.

Større oppussingsarbeider skal utføres innenfor dagtid, kl 8 – 17, på hverdager.

Skader som påføres fellesarealer under flytting/oppussing o.l. skal utbedres snarest mulig. Unnlates dette, etter purring, kan sameiet reparere skaden for seksjonseiers regning.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å ha forskriftsmessig utstyr til slukking og varsling av brann.

Seksjonseierne av toppetasjene skal, i samarbeid med styret, legge til rette for at feier/brannvesen/ventilasjon-/takarbeidere får tilgang til loft og tak. Dør mellom loftsetasjene skal være ulåst.

Eksteriørmessige endringer kan ikke foretas uten forhåndsgodkjennelse av styret. Dette gjelder bl.a. endring av vinduer eller dører, innbygging/ skjerming av terrasser, oppsetting av parabol/ antenne, markiser, varmepumpe, belysning og utvendig fargevalg.

På hver bruksenhet er det pantsatt med første prioritet kr 25.000 til dekning av Sameiets krav overfor eier av bruksenheten.

8. SPESIFIKASJON AV BRUKSENHETENE

Bruksenhetene har tilleggsdeler som følger

Bruksenhetsnummer	Bod	Garasjeplass + dekkplass
E 83 H0101	4	16
E 83 H0201	3	15
E 83 H0301	2	14
E 83 H0401	1	13
E 83 H0501	13	30,31
E 83 H0102	5	8,9
E 83 H0202	9	27,28
E 83 H0302	8	29
E 83 H0402	7	25,26
E 83 H0502	6	10,11,12
E 81 H0101	11	22
E 81 H0201	16	21
E 81 H0301	14	20
E 81 H0401	15	18,19
E 81 H0102	18	23,24
E 81 H0202	12	6,7
E 81 H0302	10	4,5
E 81 H0402	17	1,2,3

Bruksenhetsnummer (bolignummer) finnes på innsiden av dørkarm til hver leilighet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger (dog ikke eventuelle fliser og innglassing), reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

10. UTNYTTELSE AV BOLIGEN/OVERDRAGELSE

Bruksenheten skal kun brukes som privatbolig og kan ikke skilles ut fra sameiet.

Salg/ fremleie av bruksenheten kan bare skje til fysiske personer over 50 år. Ved arv kan likevel barn overta bruksenheten fra fylte 40 år. Foreligger spesielle grunner kan et enstemmig styre gjøre unntak fra aldersregelen.

Ved fremleie må leietaker skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, styre-/ årsmøtevedtak og ordensregler.

Bruksenheten, garasjeplass eller bod kan ikke selges eller fremleies enkeltvis utenfor Sameiet.

Styret skal godkjenne salg eller fremleie før endelig kontrakt inngås.

Sameiets ordensregler skal overholdes og ro og orden må etterleves.

Sang-/musikkundervisning tillates ikke.

I tillegg har bruksenhetene i første etasje enerett og vedlikeholdsplikt til uteareal innenfor hekker rundt bruksenhetene.

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

11. DEKNING AV FELLESUTGIFTER

Årsmøtet fastsetter et beløp som dekker sameiets fellesutgifter som fordeles på de enkelte seksjoner.

Utgiftsfordelingen tar utgangspunkt i den historiske fordelingen av felleskostnadene og sameierbrøken utgjør 48% for små leiligheter og 52% for store leiligheter. Endring i husleiefordeling kan kun vedtas med tilslutning fra samtlige bruksenheter.

Den enkelte betaler sin del til sameiets bankkonto den 1. i begynnelsen av hvert kvartal.

Ved mer enn en måneds forsinkelse skal styret sende en skriftlig purring.

Hvis betaling uteblir i mer enn 2 måneder kan styret kreve både purregebyr og morarenter

12. DRIFTSRESERVE

For å sikre økonomisk dekning for forsvarlig drift av sameiet skal det opparbeides en driftsreserve. Over tid skal denne akkumulerte reserve utgjøre minst kr 600.000.

Kommer reserven under dette nivå skal årsmøtet bestemme oppjustering av beløpet for dekning av felleskostnader.

13. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier eller bruker, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret, med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Er ikke dette pålegg etterkommet innen fristens utløp, kan man kreve seksjonen tvangssolgt (ESL p. 38).

Medfører en seksjonseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

14. ORDENSREGLER

Seksjonseiere, deres familie og andre besøkende er forpliktet til å overholde de husregler som er vedtatt av styret/årsmøtet.

15. TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseiere avgjøres ved de alminnelige domstolene.

16. OPPLØSNING

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

17. ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av sameiets vedtekter kan bare gjøres på ordinært årsmøte.

Vedtektsendringer kan finne sted når minst 12 seksjonseiere (2/3 flertall) stemmer for, med unntak av punktene i paragraf 10 punkt 1 og 2, paragraf 11 punkt 2 samt paragraf 16, som krever enstemmighet eller der ESL krever enighet fra alle seksjonseiere.

Årsoppgjør for

SAMEIET EIKSVEIEN 81-83

990711062

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

SAMEIET EIKSVEIEN 81-83
990 711 062

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	1 500
Annen driftsinntekt		873 169	747 468
Sum driftsinntekter		**873 169**	**748 968**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-50 204	0
Annen driftskostnad	2	-1 199 471	-850 228
Sum driftskostnader	2	**-1 249 675**	**-850 228**
Driftsresultat		**-376 505**	**-101 260**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		10 600	18 582
Annen finansinntekt		11 271	9 769
Sum finansinntekter		**21 871**	**28 351**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-1 177
Sum finanskostnader		**0**	**-1 177**
Netto finans		**21 871**	**27 174**
Årsresultat		**-354 635**	**-74 086**
Overføringer			
Annen egenkapital		-354 635	-74 086
Sum overføringer		**-354 635**	**-74 086**

SAMEIET EIKSVEIEN 81-83
990 711 062

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		10 763	0
Andre kortsiktige fordringer	3	194 612	146 575
Sum fordringer		**205 375**	**146 575**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	325 625	568 982
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**325 625**	**568 982**
Sum omløpsmidler		**531 000**	**715 557**
SUM EIENDELER		**531 000**	**715 557**

SAMEIET EIKSVEIEN 81-83
990 711 062

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	338 110	692 745
Sum opptjent egenkapital		**338 110**	**692 745**
Sum egenkapital		**338 110**	**692 745**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	117 721	9 207
Annen kortsiktig gjeld	6	75 169	13 605
Sum kortsiktig gjeld	6	**192 890**	**22 812**
Sum gjeld		**192 890**	**22 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**531 000**	**715 557**

ØSTERÅS, 27.02.2026

Per Keyser Frølich styrets leder	Jorunn Eide-Fredriksen styremedlem	Anne Sofie Faye-Lund styremedlem

Noter 2025
SAMEIET EIKSVEIEN 81-83

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Driftsinntekter periodiseres til rett periode.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonensdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres i nominelt beløp på etableringspunktet.

Fordringer

Kundefordringer ansees ikke som usikre og antatt tap settes til null.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 2 - Driftskostnader

Spesifikasjon av driftskostnader	2025	2 024	
Godtgjørelse styremedlemmer	-44000		
Arbeidsgiveravgift	-6204		
Kommunale avgifter	-184494,85	-144684,94	
Strøm	-60316,48	-63195,19	
Strømavregning - elbil og kjøle		-1649	
Refusjon av strøm el-biler	13581	12378	
Renhold	-27273,5	-31465,5	
Kabel TV og bredbånd	-141019,72	-127838,34	
Leie datasystemer	-7985,66	-1308,76	
Kostnader uteareal	-53908,7	-113774,7	
Verktøy og hageredskap	-3320		
Driftsmaterialer	-2728		
Vedlikehold bygning	-449172,98	-89268,7	
Snørydding	-43565	-28181	
Reparasjon og vedlikehold annet	-59068,3	-72454,87	
Heisservice og reparasjon	-24996,25	-35320,63	
Brannalarm og brannutstyr	-1778,33	-4411,25	
Regnskapsføring	-27500	-33986,27	
Kontingent, fradragsberettiget	-3100	-3030	
Gave styremedlem	-1269,5	-7995,5	
Forsikringspremie	-110897	-92430	
Styre- og sameiemøter	-3043,6	-2595,5	
Bankgebyr	-5943,75	-6086,5	
Diversekostnader	-1670	-2928,86	
Sum driftskostnader	**-1249674,62**	**-850227,51**	**0**

Note 3 - Andre fordringer

Spesifikasjon av andre fordringer	2 025	2 024
Forskuddsbetalt forsikring	106070	89 680
Forskuddsbetalt kabel-TV	88542	56 895
Forskuddsbetalt snøbrøyting		
Sum andre fordringer	**194 612**	**146 575**

Note 4 - Bankinnskudd

Spesifikasjon bankinnskudd	2 025	2 024
DnB Driftskonto	170339	24 296
DnB Fastrente	155286	544 686
Sum bankinnskudd	**325 625**	**568 982**

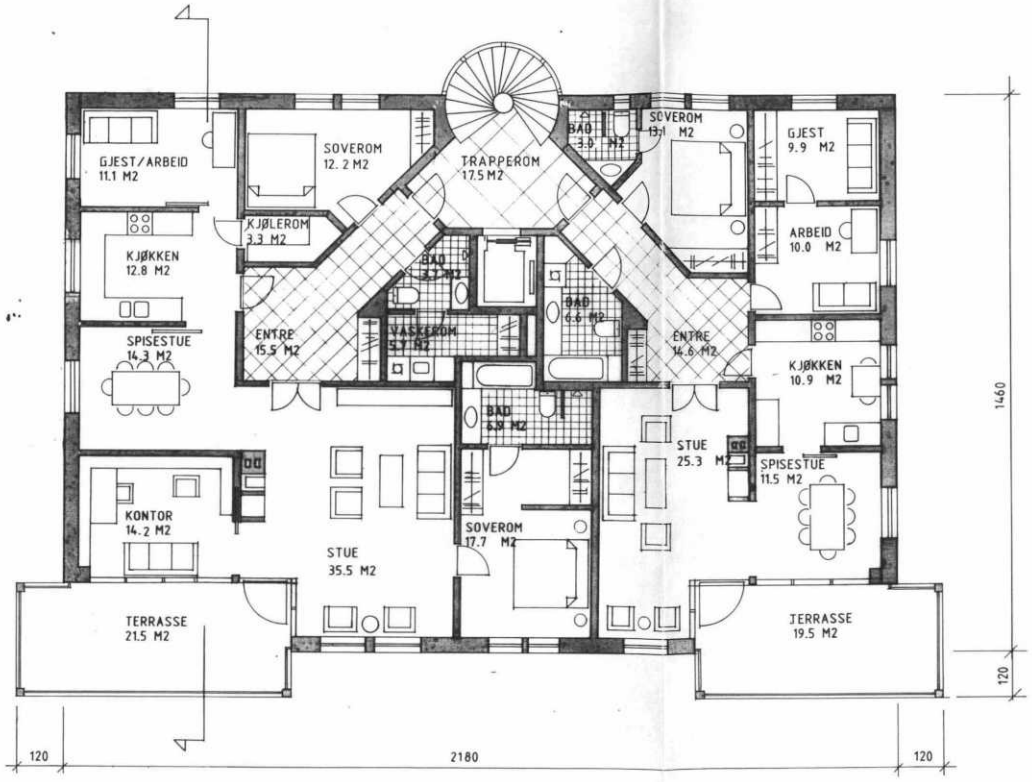
Note 5 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	2 025	2024
Egenkapital 01.01.	-692745	-766 831
Årets resultat	354635	74 086
Egenkapital 31.12.	**-338 110**	**-692 745**

Note 6 - Kortsiktig gjeld

Spesifikasjon kortsiktig gjeld	2 025	2 024
Forskuddsbetalt fra sameierne	-2019	
Påløpt kostnad	-22946	-10 818
Leverandørgjeld	-117721	-9 207
Påløpt aga andre honorarer	-6204	
Avsetning styrehonorar	-44000	
Sum annen kortsiktig gjeld	**-192 890**	**-20 025**

PROARBOT B.A.



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-773
Inntegn nr. 28 in duplo
Mottatt 10 JULI 1989

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-774
Inntegn nr. 6 in duplo
Mottatt 7 JULI 1989

ELDREBOLIGER , EIKSVEIEN 81. ØSTERÅS. **HUS B**

PLAN 3. ETASJE

MÅL 1:100

DATO 31.05.89

TEGN. 115

REV.

OPPDR. 257

D&M DERLICK & MUGAAS AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
OSTERHAUS GATE 18, 0183 OSLO 1
TLF.: (02) 36 21 20. FAX: (02) 36 45 41

PLOMRIST S.A.



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-773
Bilag nr. 24 in duplo
Mottatt 7 JULI 1989

A	INNTEGNET EKSISTERENDE TERRENG.	5.7.89.

ELDREBOLIGER , EIKSVEIEN 81. ØSTERÅS — **HUS A**

FASADE SYD

MÅL 1:100 | DATO 31.05.89 | TEGN. 111 | REV.

D&M DERLICK & MUGAAS AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
OSTERHAUS GATE 18, 0183 OSLO 1
TLF. (02) 36 21 20. FAX: (02) 36 48 41

OPPDR. 257

040208000BRK01613 22

0402080008BK0156914

FA

KASBO A/S,
LEANGJORDET 22

1360 NESBRU

BACKE, TERJE S.
A/S BACKE
KJELSÅSVEIEN 160
0491 OSLO 4

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 773

Adresse: EIKSVEIEN 81

Gnr: 35 Bnr: 227 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 30. mai 1991

Arbeidets art: BLOKK A OG B

Byggherre: KASBO A/S,

Anmelder: DERLICK & MUGAAS A/S, SIV.ARK.

Ansvarshavende: BACKE, TERJE S.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 3/6-1991
For bygnings- og reguleringssjefen

Ola Leikaas
kontrolling.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	227	**Fnr**	0	**Snr**	3
Adresse	Eiksveien 83 , 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**					
1989/773	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1990/144	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2004/6776	Eiksveien 83 - heis 00275 og 00276	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2021/9992	Eiksveien 81 og 83 - ombygging heiser	☑	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.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-35/227/0/3, Eiksveien 83, 1361 ØSTERÅS

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.06.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

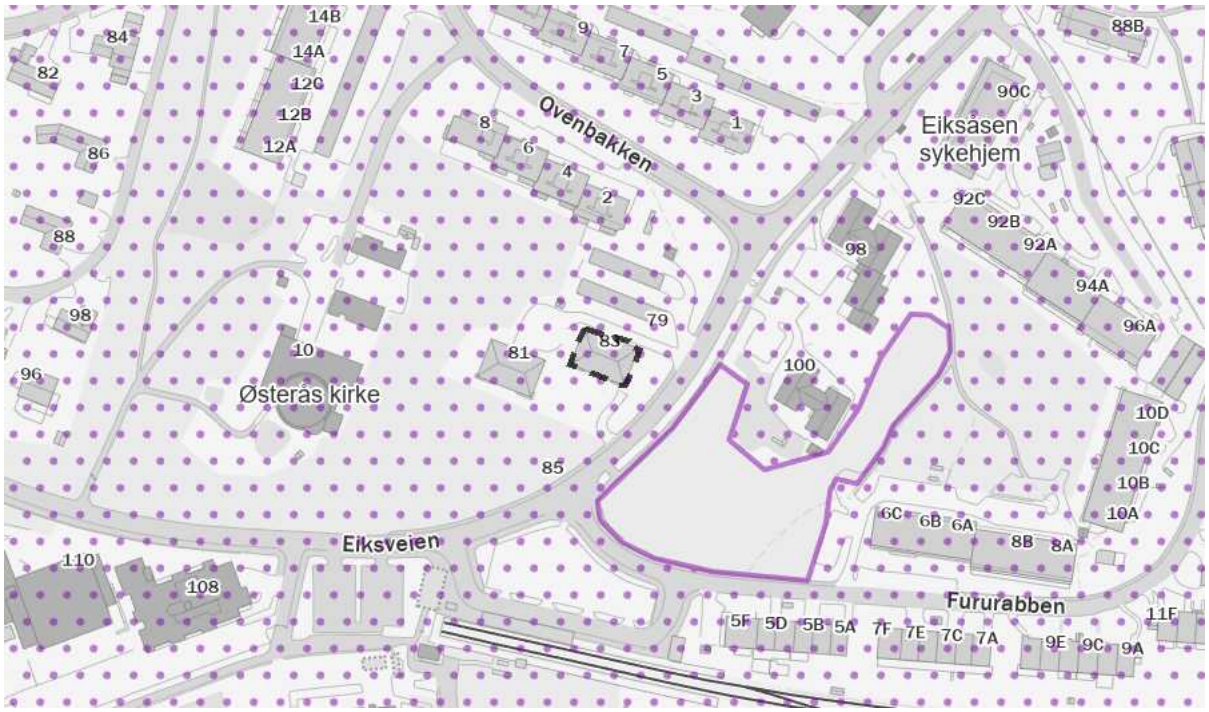
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.8 km
Flomfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	01.06.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.06.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2026	Ikke funnet	0.54 km
Skredfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	7.5 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	3.2 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.2 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	01.06.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

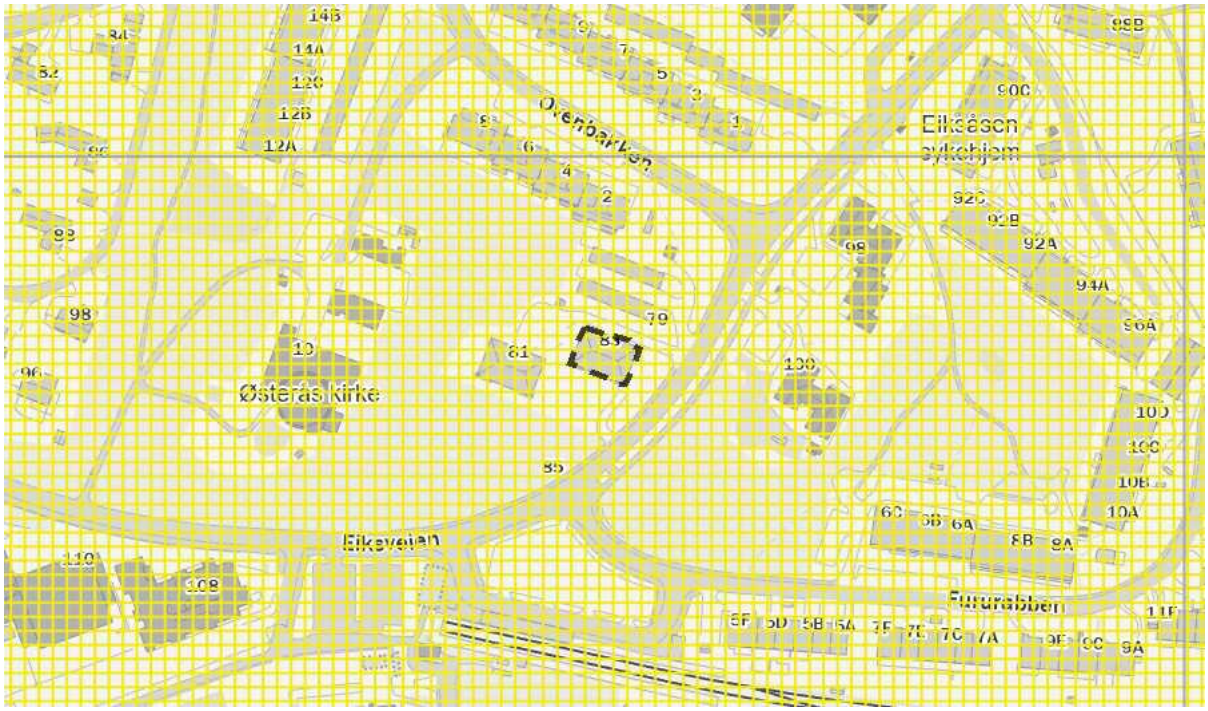
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	01.06.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

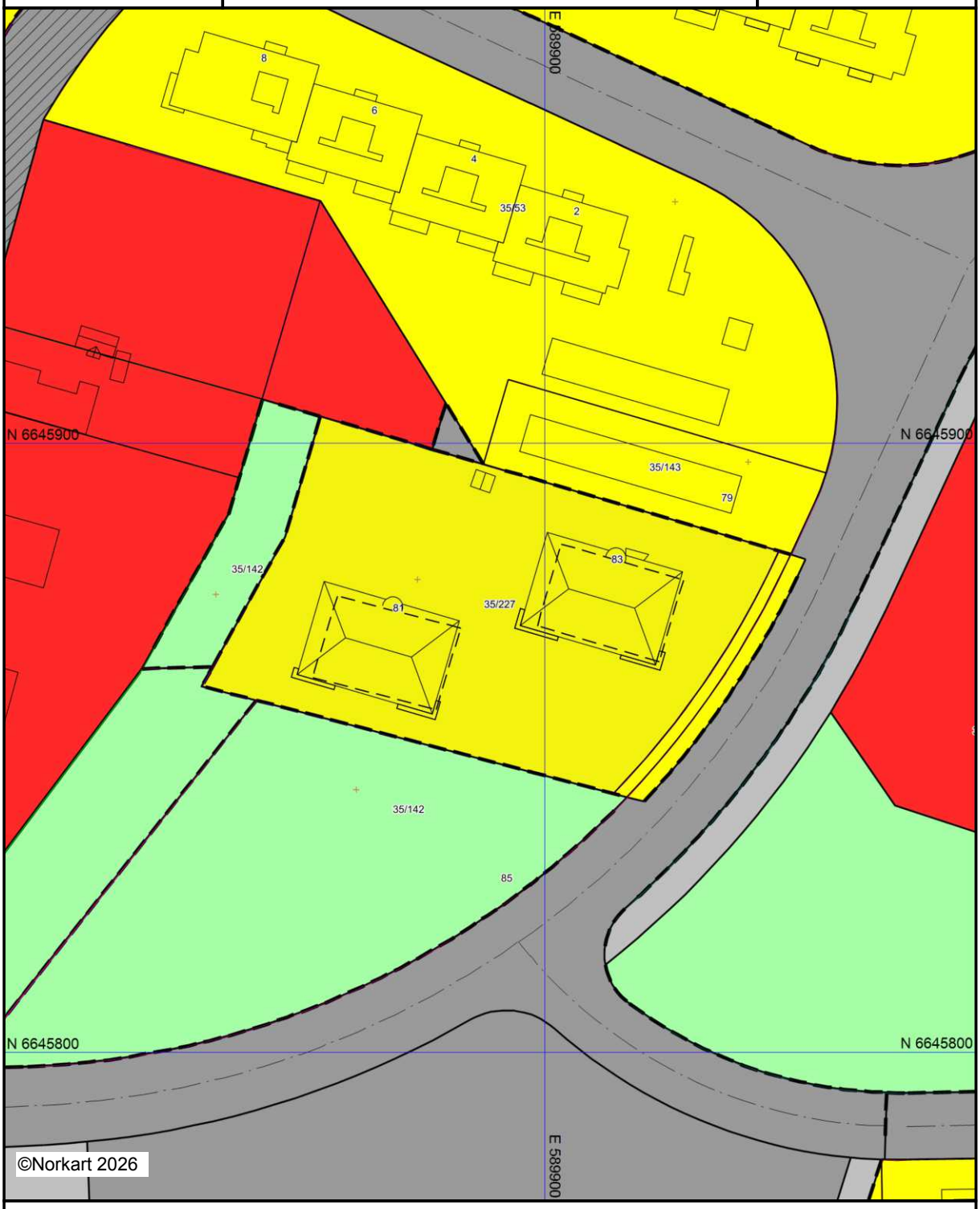
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/227/0/3
Adresse: Eiksveien 83
Dato: 09.06.2026
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: 09.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Eiksveien 83, 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** 3 487 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988002)
Navn	OLBERGTOMTA
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.05.1989	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8985/1988002.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 487 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

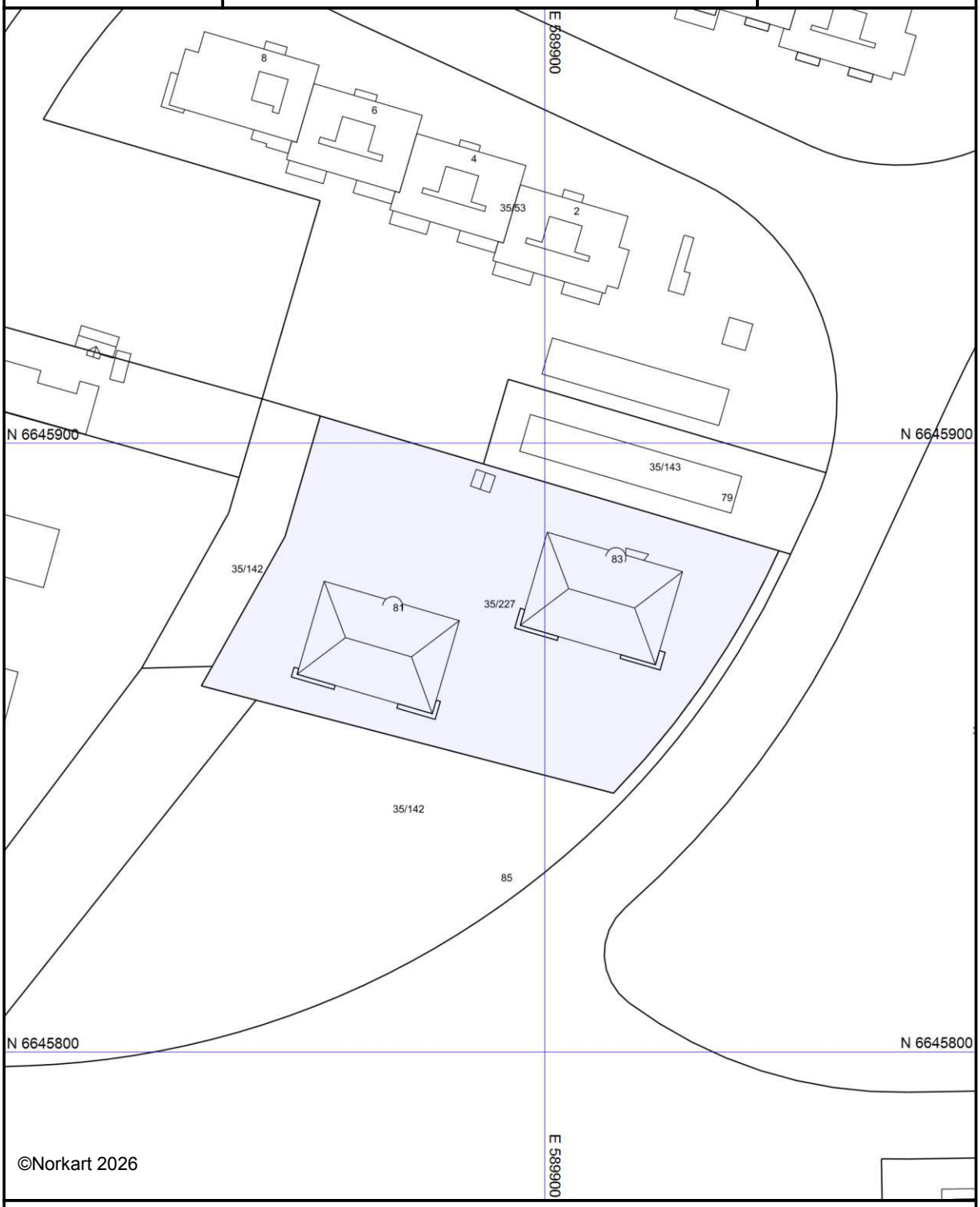
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/227/0/3
Adresse: Eiksveien 83
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/227/0/3
Adresse: Eiksveien 83
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 09.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Eiksveien 83, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
46318342	5291	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	650	16.12.2025
07730886	0	17.12.2025	Årsavlesning - målt	650	-
4634886	5212	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	889	16.12.2025
07730893	0	17.12.2025	Årsavlesning - målt	889	-

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:

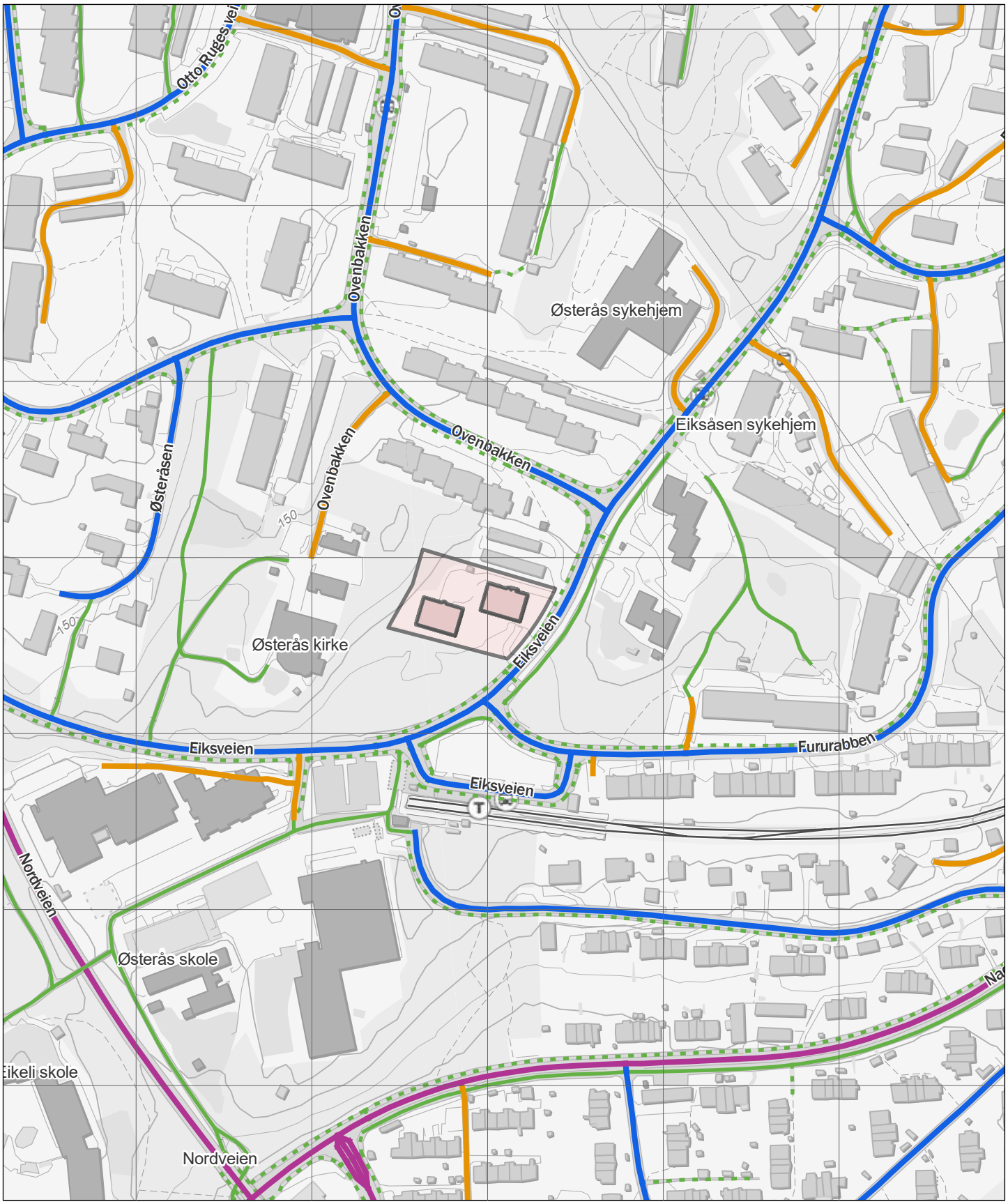
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/227/0/3
Adresse: Eiksveien 83, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/06/2026



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

Eiksveien 83

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km	
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km	
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun... 197 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	3 min 0.2 km	
Østerås Linje 2	3 min 0.2 km	
Sollerud Linje 13	9 min 4.7 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	10 min 5.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.6 km	

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (... 38 barn	1 min 0.1 km	
Østerås barnehage (1-5 år) 119 barn	3 min 0.3 km	
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	4 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	7 min
Meny Østerås	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	7 min
Vitusapotek Østerås	7 min
Østerås Vinmonopol	7 min

SPORT

Eikeli videregående	4 min
Østerås skole	4 min
Østerås Treningssenter	7 min
Fresh Fitness Østerås	7 min

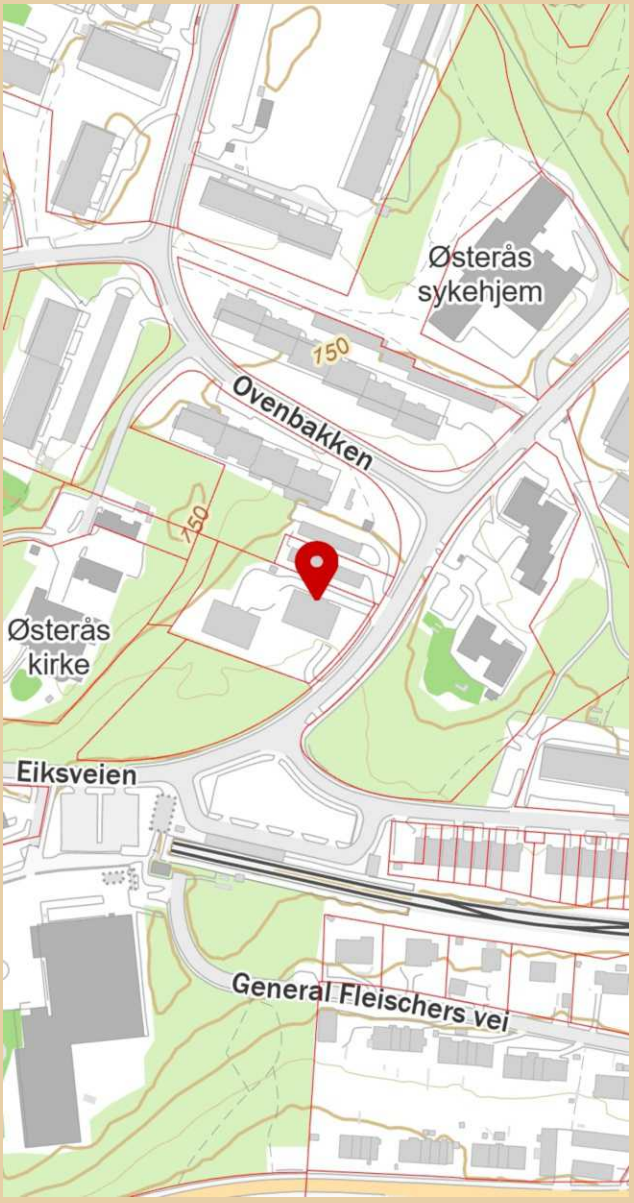
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eiksveien 83, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 227, Snr. 3, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260291

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Daniel Duman

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 941 43 070

E-post: daniel.duman@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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