PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EIKSVEIEN 94A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIKSVEIEN 94 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 06.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiksveien 94 A, 1361 ØSTERÅS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

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

Verdivurdert til

7 190 000

194 557	7 384 557	83 915
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	4 949
Formue	35 634
Soverom	3
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fururabben 8 B 82 m² 1967	3. etg	3 sov	22.04.2024	7 200 000	**7 100 000**	141 731	7 241 731	**88 314**
2	Eiksveien 92 A 89 m² 1966	2. etg	3 sov	16.09.2024	7 350 000	**7 350 000**	199 364	7 549 364	**84 824**
3	Fururabben 8 C 82 m² 1967	1. etg	3 sov	16.06.2025	7 350 000	**7 300 000**	180 225	7 480 225	**91 222**
4	Fururabben 8 B 82 m² 1966	3. etg	3 sov	09.09.2024	6 950 000	**6 950 000**	184 626	7 134 626	**87 008**
5	Eiksveien 90 C 81 m² 1966	1. etg	3 sov	18.01.2025	6 750 000	**7 000 000**	174 639	7 174 639	**88 576**
6	Eiksveien 90 A 89 m² 1966	2. etg	3 sov	25.03.2025	6 790 000	**7 400 000**	197 675	7 597 675	**85 367**
7	Fururabben 6 B 82 m² 1967	3. etg	3 sov	13.11.2023	6 300 000	**6 300 000**	78 341	6 378 341	**77 785**

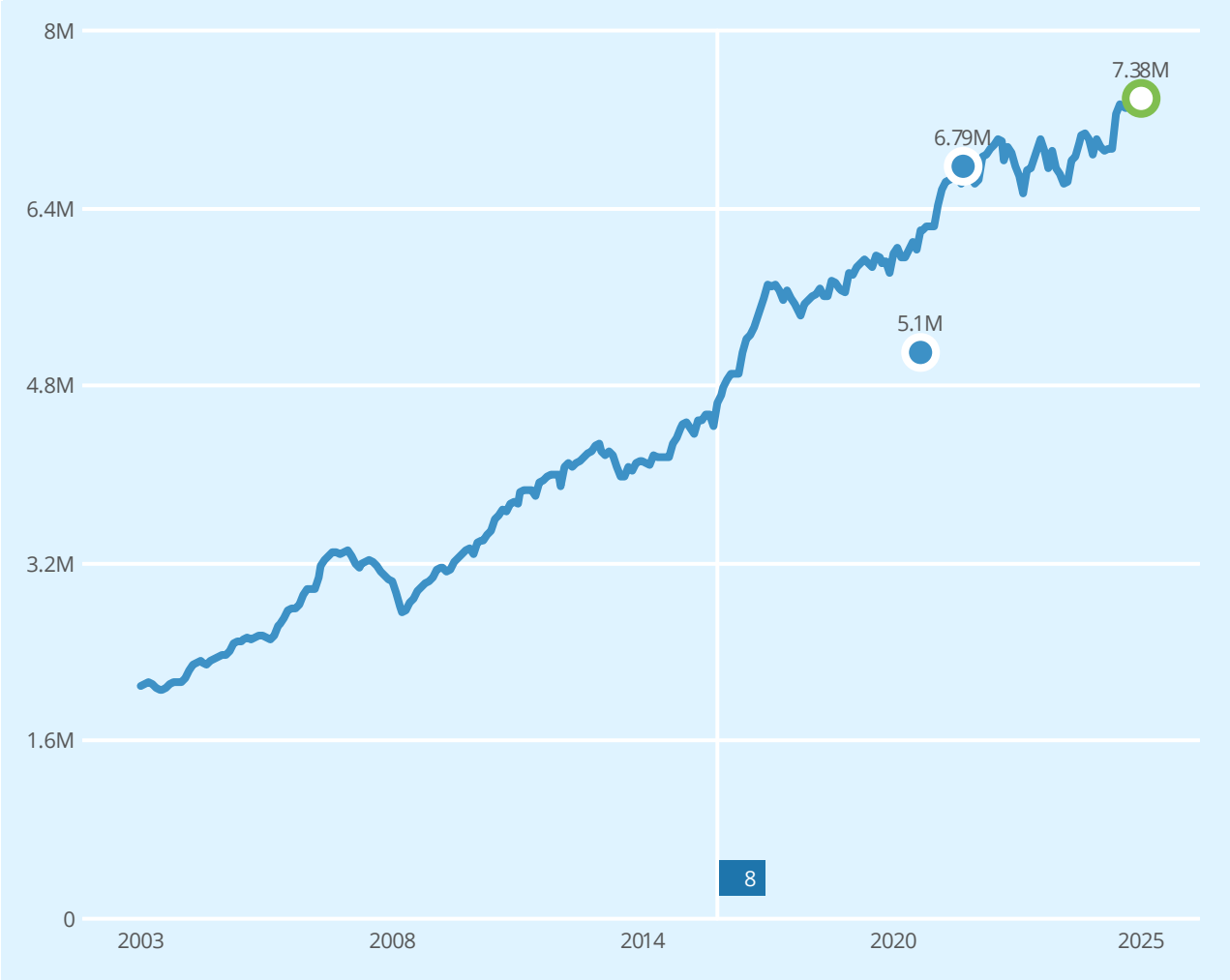
Innholdsrik leilighet med fin intern beliggenhet. Leiligheten ble total renovert i 2021. Meget god standard.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+1 endringer

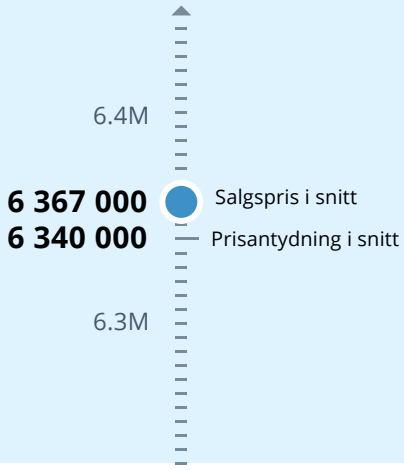
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.08.2021	17.08.2021	15.10.2021	6 690 000	6 690 000	95 137	6 785 137
14.08.2020	26.08.2020	16.09.2020	4 700 000	5 000 000	98 249	5 098 249

Leiligheter til salgs i Østerås-Eiksmarka 16 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Østerås-Eiksmarka 16 grunnkrets siste 12 mnd

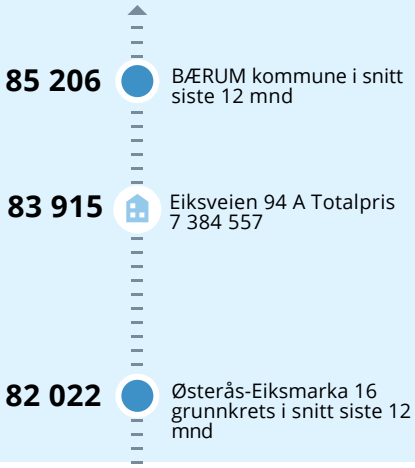
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eiksveien 94A, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 61
Andelsnummer 152

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3399 **Referansenummer:** CR9516

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** PM Bærum

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokk over 3. etasjer samt kjeller oppført i 1966. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Drenering er ikke vurdert da denne ikke er synlig. Antatt fra byggeår. Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, isolert med mineralull i.h.h.t forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Utvendig kledd med plater/trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med papp/asfalt. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå. Støpte trapper og repos. Balkong belagt med terrassebord. Vinduer med isolerglass og ventil i vindu, malte karmer og gerikter. Lyd/brann klassifisert entredør, B30 dB35. Balkongdør med glassfelt. Etasjeskillere i betong.

Leiligheten holder god standard med bl.a. bad med varme og opplegg for vaskemaskin. Finere parkett på gulv i alle oppholdsrom med varme i noen gulv. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning
med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye.
Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024 og aluminiums balkongdør fra 2024.

Balkong av betong med tre platting, rekkverk av plater og stål.
14m2 Balkong ligger sørvestvendt.
Rekkverk er for lavt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater/betong.
Det er stedvis bom i flisene i gangen.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dobbel dusjnisje, dobbel servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-150 utenfor dusjen med opp kant ved døren og nedsenk og 1-100 fall i dusjen. Det er rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til mekanisk vifte, til luft under døren.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kobinert koketopp og avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen.
Opprinnelig lufteluke i kanal på kjøkken og bad.
Til luft via ventiler.
TG2 på grunn av manglende til luft på badet.

Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning. Tanken er helt innebygget og ikke mulig å inspisere.
Det er ikke sluk i gulvet under tanken men det er montert automatisk vann stopper under kjøkkenet.
Alder på tanken er oppgitt av eier.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Anlegget er totalt byttet ut i april 2021, dokumentasjon er fremlagt.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmannen, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Elko plus varme i alle gulv utenom soverommene.
Boligen har brannalarm og brannslokker.

Utstyr er ikke testet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

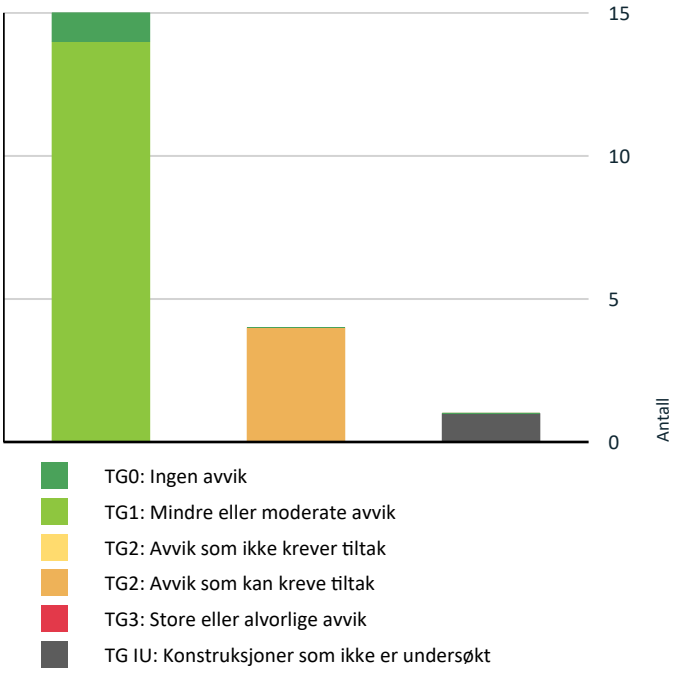
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Manglende til luft på badet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Oppgradert i 2021

Anvendelse

Standard
Leiligheten holder en god standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

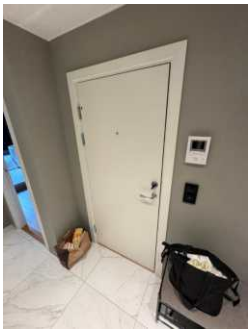
Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024 og aluminiums balkongdør fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med tre platting, rekkverk av plater og stål. 14m2 Balkong ligger sørvestvendt.
Rekkverk er for lavt

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater/betong.
Det er stedvis bom i flisene i gangen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malt betong i taket.
Rommet er innredet med dobbel dusjnisje, dobbel servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-150 utenfor dusjen med opp kant ved døren og nedsenk og 1-100 fall i dusjen. Det er rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til mekanisk vifte, til luft under døren.
Det er ikke mulig å kontrollere fall på gulv eller skader på gulvet under vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.
Badet har fall til sluk 1-150 utenfor dusjen med opp kant ved døren og nedsenk og 1-100 fall i dusjen. Det er rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det mangler til luft under døren.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom gang og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper under kjøkkenet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kobinert koketopp og avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen.
Opprinnelig lufteluke i kanal på kjøkken og bad.
Til luft via ventiler.
TG2 på grunn av manglende til luft på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Manglende til luft på badet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må etableres til luft på badet, feks spalte under dør.

TG IU Varmtvannstank

Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning. Tanken er helt innebygget og ikke mulig å inspisere.
Det er ikke sluk i gulvet under tanken men det er montert automatisk vann stopper under kjøkkenet.
Alder på tanken er oppgitt av eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Anlegget er totalt byttet ut i april 2021, dokumentasjon er fremlagt.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmannen, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Elko plus varme i alle gulv utenom soverommene.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

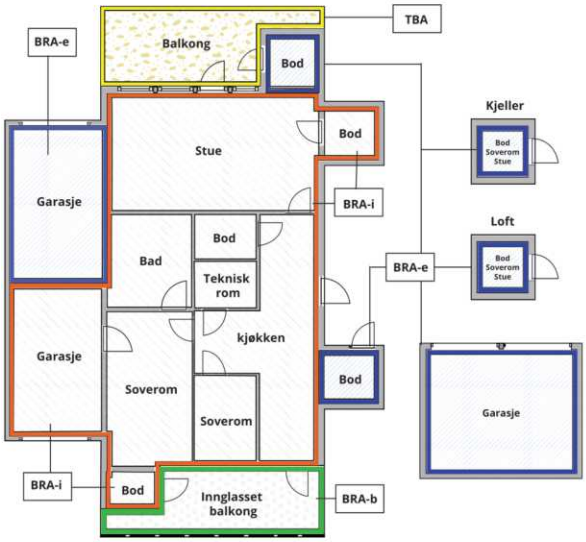
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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	88	2		90	14
SUM	**88**	**2**			**14**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takhøyde 2,38m i stuen

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	88	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Eiksveien 94A

Hjemmelshaver
Østerås Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØSTERÅS BORETTSLAGET A/L	953914638			Haugen Anders Eivindson, Idris Mona Andreassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
152

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i rolig og barnevennlig boområde. Borettslaget ligger i et veletablert og meget attraktivt boområde på Østerås/ Eiksmarka med kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon, nærbutikk, Østerås og Eiksmarka kjøpesentra med de aller fleste typer forretninger og servicetilbud. Bærumsmarka i umiddelbar nærhet med diverse rekreasjonsmuligheter sommer som vinter

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Dronningens gt. til Skippergata. Kjør inn på E18. Følg E18 og Vollsveien til Rideveien i Bærum. Fortsett på Rideveien til målet. Eiksveien 94A

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.07.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	31.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	06.08.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/CR9516

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250358

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Andreassen Idris	Anders Eivindson Haugen

Gateadresse
Eiksveien 94A

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250358

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjøpte leiligheten etter total rehabilitering av leilighet med nytt bad og kjøkken. Nytt sluk. Nytt vannfordelerskap, med rør i rør system.
Arbeid utført av	Varde rørleggerservice AS

Filer

utf-8"samsvarserklæring (signert).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varde rørleggerservice AS bekrefter ny membran på bad og nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utarbeidet komplett nytt elektrisk system i hele leiligheten før vi kjøpte.
Arbeid utført av	Driftsleder Elektro AS

Filer

Samsvarserklaering.pdf | Sluttkontroll.pdf | Varmefolie - stue.PDF | Varmekabel - Gang, Bad.PDF

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført kontroll av elektrisk anlegg i 2024 av Elvia. Registrert 1 avvik: Stikkontakt manglet jordforbindelse på vegg på bad. Utbedret av Oslo Vest Elektro AS (se vedlagt dokument).

Filer

Document reference: 7250358

Kontroll Elvia.pdf | 5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier ladeplass m/lader av borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hengt opp 2 lamper selv - over sofa og over spisebord.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget byttet alle vinduer, balkongdører og inngangsdører (til leiligheter) i 20254. Arbeidet ble gjort av Palmgren AS.

Arbeid utført av: Palmgren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Snakk om endring av Elksveien 73 og 98, men uvisst om planene blir noe av.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250358

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250358

Tilleggskommentar

Alle vinduer, balkongdør og inngangsdør til leiligheten byttet i 2024. Dette medførte økt fellesgjeld på ca. 100.000 kr. Montert markise på balkong i 2022 av Flinke Hender AS

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250358

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Andreassen Idris	0ec90dfda9dfa766f73ee1cfa23e57171be50f88	31.07.2025 10:28:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Eivindson Haugen	96620d691457a7fb6e74dc5c70e12e51818b0c7f	31.07.2025 10:37:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250358

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

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

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

Eiksveien 94A

Nabolaget Østerås - vurdert av 113 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km	
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km	
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km	
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km	
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	4 min 2 km	
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1 km	
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	2 min 0.2 km	
Østerås Linje 2	5 min 0.4 km	
Sollerud Linje 13	10 min 4.8 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km	

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (... 41 barn	3 min 0.2 km	
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.4 km	
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	5 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	5 min
Meny Østerås	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	8 min
Vitusapotek Østerås	8 min
Østerås Vinmonopol	8 min

SPORT

Eikeli videregående	6 min
Østerås skole	6 min
Østerås Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Østerås	8 min

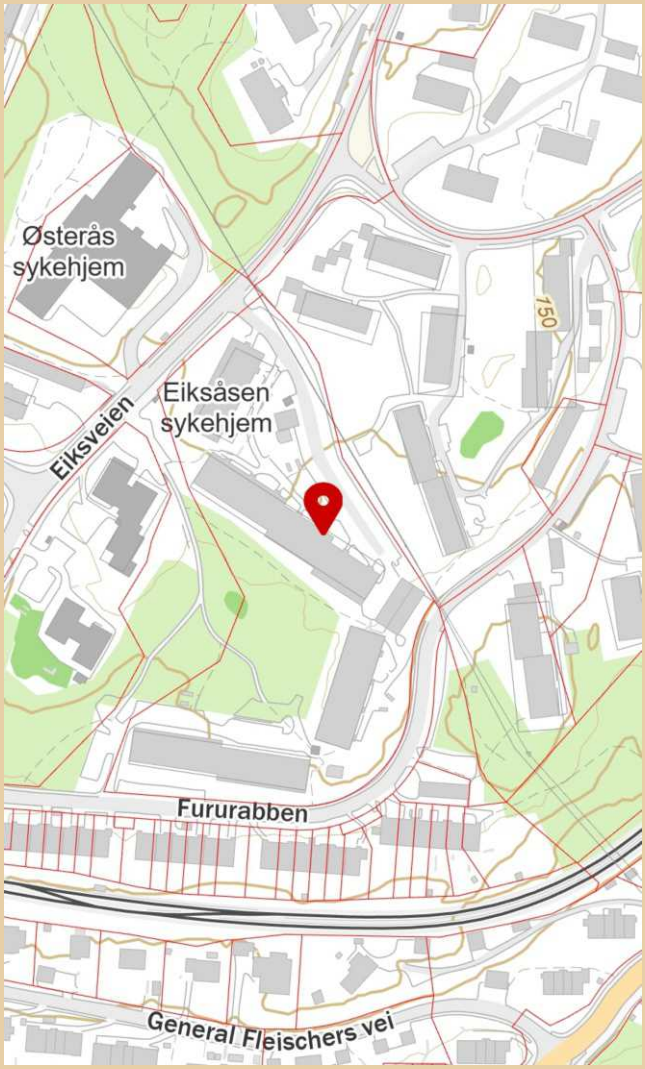
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

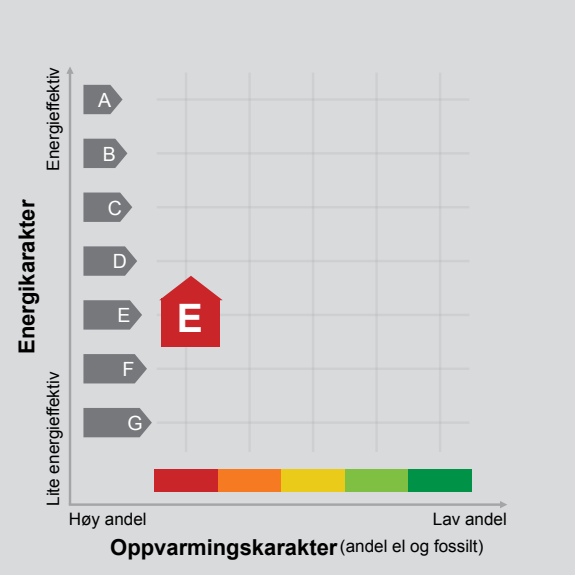
- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Eiksveien 94A
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6692141
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-151683
Dato	06.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 068 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 068 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

AL ø ster³ s Borettslag		V³ r ref.:	15/29
EIKSVEIEN 94 A		Type:	Tilknyttet borettslag
1361 ØSTER¡ S		Eiere:	Anders Eivindson Haugen, Mona Andreassen Idris
Organisasjonsnr:	953 914 638	Andelsnr:	152

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 949

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER L¡ N			870
	FELLESUTGIFTER			3 423
	AVDRAG L¡ N			496
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(	500,00 i Jan. 25)	0
	BOD 1			160

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	194 557	Gjeld siste ³ rsoppg.:	197 675
Klient ajourf. l³ n:	45 449 044,64	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	46 173 203

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.07.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 164

Saldo per 30.07.2025: 18 158 676

Andel av saldo: 77 733

Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.03.2039)

L³ nenummer: 96660161675, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.07.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 343

Saldo per 30.07.2025: 27 290 369

Andel av saldo: 116 824

Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.02.2054)

4: SÆrskilte opplysninger

Styreleder:	Bent-ø ivind Blichfeldt
Adresse:	Fururabben 10 D
Postnr/-sted:	1361 ØSTER¡ S
E-post:	styret@oebl.no

Parkering: Fordeles av styret etter søknad

Om hundehold: Det er ikke gitt at man kan flytte inn med hund eller skaffe seg hund etter innflytting i ø ster³ s Borettslag. Gjeldende Husordensregel i ø ster³ s Borettslag er at man m³ søke styret om tillatelse til ³ ha hund. Styret spør s³ de øvrige andelseiere i den aktuelle oppgangen om dette er ok, eller om de har noen innsigelser. Kommer det da en legeattest p³ at noen i oppgangen ikke kan fungere normalt i en oppgang med risiko for ³ møte hund, m³ styret avsl³ søknad om ³ flytte inn med hund eller ³ anskaffe seg hund.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, se nettsiden www.oebl.no.Kjøper bør sÆrlig merke seg føringer gitt i vedtektenes í 8. Forandringer av bygning eller bolig, og spesielt knyttet til spørsm³ l om fjerning av innvendige vegger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	197 675	Andre inntekter:	20 460
Annen formue:	35 634	Utgifter:	10 968		

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 35/60, 35/61

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

AL ðster³s Borettslag	V³r ref.:	15/29
EIKSVEIEN 94 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1361 ðSTERi S	Eiere:	Anders Eivindson Haugen, Mona Andreassen Idris
Organisasjonsnr: 953 914 638		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441863

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅS BORETTSLAG A/L

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

1. Innledning

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

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

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

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

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

2. Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Om bruk av fellesarealer innendørs og utendørs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Husdyrhold

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

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

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

5. Parkering for biler og sykler

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

A/L ØSTERÅS BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

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

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

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

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

Utfyllende bestemmelser, gjeldende for Østerås Borettslag:

§ 8-1 Fjerning av innvendige vegger

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

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

§ 8-2 Ventilasjon

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

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

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

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

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

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

§ 9. Overføring av andel

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

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

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 11. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Mislighold

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

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

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

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

§ 13. Styret

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

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

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

§ 14. Styrets vedtak

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

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan fattes av styret.

§ 15. Firmategning

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

§ 16. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

§ 18. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 20. Forsikring

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

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

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

§ 21. Revisor

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

§ 22. Pant

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

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

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

§ 23. Verneting

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

§ 24. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

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

AL Østerås Borettslag



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

ØSTERÅS BORETTSLAG

STYRETS ORIENTERING FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2025**

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

Punkter som skal utredes i 2025 er for eksempel:

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

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

Følgende prosjekter planlegges gjennomført i 2025:

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

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

2-5 år:

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

2-10 år:

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

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

Østerås 15. mars 2025

Styret i A/L Østerås Borettslag

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

6. Saker fra styret

7. Saker fra beboere

8. Budsjettforslag for 2025

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

9. Valg

Sittende styre består av:

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

9.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

9.2 Valg av styremedlemmer

Det er to medlemmer som er på valg:

Marius Helland - Tar gjenvalg

Kerstin Woxen - Trer ut av styret.

Valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem er Jonas Brithén

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på valg:

Anders Nielsen - Tar gjenvalg

Jonas Brithén - Står på valg som fast styremedlem

Valgkomiteens innstilling til nytt varamedlem er Emilie Storm Stilland

9.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår følgende deltagere til valgkomiteen for kommende periode:

Aleksander Johnsen Felløy - Ovenbakken 21b

Henriette Heberg - Fururabben 6c

Katrine Nielsen - Eiksveien 94a

Forslag til vedtak: Forslaget til valgkomite godkjennes

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

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

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

Resultatregnskap AL Østerås Borettslag, 2024

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

Balanse AL Østerås Borettslag, 2024

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

Balanse AL Østerås Borettslag, 2024

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

AL Østerås Borettslag

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2024: Ingen

Note 4 - Kostnad lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

Note 8 - Annen driftskostnad

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 9 - Finansinntekt

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

Note 10 - Finanskostnad

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

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

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 18 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for AL Østerås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Østerås Borettslag

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AL Østerås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-21 15:00:11 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VHSE7-9NUJD-FNU5S-B8EK9-YVTH9-4OT8L

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer i Østerås Borettslag i 2025

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

_____ _____ _____

Marianne Mohn Aleksander Johnsen Felløy Mona Østerby

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Egil J. Havre ble foreslått

Vedtak:

Egil J. Havre ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Egil J. Havre ble foreslått.

Vedtak:

Egil J. Havre ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Sidsel Line Nyquist Langmyhr ble valgt.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Styrets orientering ble gjennomgått i hovedtrekk.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

Vedtak:
Godkjent.

6. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker fra styret.

7. Saker fra beboere

Vedtak:
Ingen egne saker fra beboere.

8. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg

9.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéen redegjorde for innstillingen sin.

Det er to medlemmer som er på valg:

Marius Helland - Tar gjenvalg

Kerstin Woxen - Trer ut av styret.

Valgkomiteens innstilling til nytt styremedlem er Jonas Brithén

Det var ingen motkandidater til de to foreslåtte kandidatene.

Vedtak:
Marius Helland - valgt for to år

Jonas Brithén - valgt for to år

Begge ble valgt ved akklamasjon.

9.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene er på valg:

Anders Nielsen - Tar gjenvalg

Jonas Brithén - Står på valg som fast styremedlem

Valgkomiteens innstilling til nytt varamedlem er Emilie Storm Stilland

Det var ingen motkandidater til de to foreslåtte kandidatene.

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

Begge ble valgt ved akklamasjon.

9.4 Valg av valgkomité

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

Aleksander Johnsen Felløy - Ovenbakken 21b

Henriette Heberg - Fururabben 6c

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

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

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Protokoll for AL Østerås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

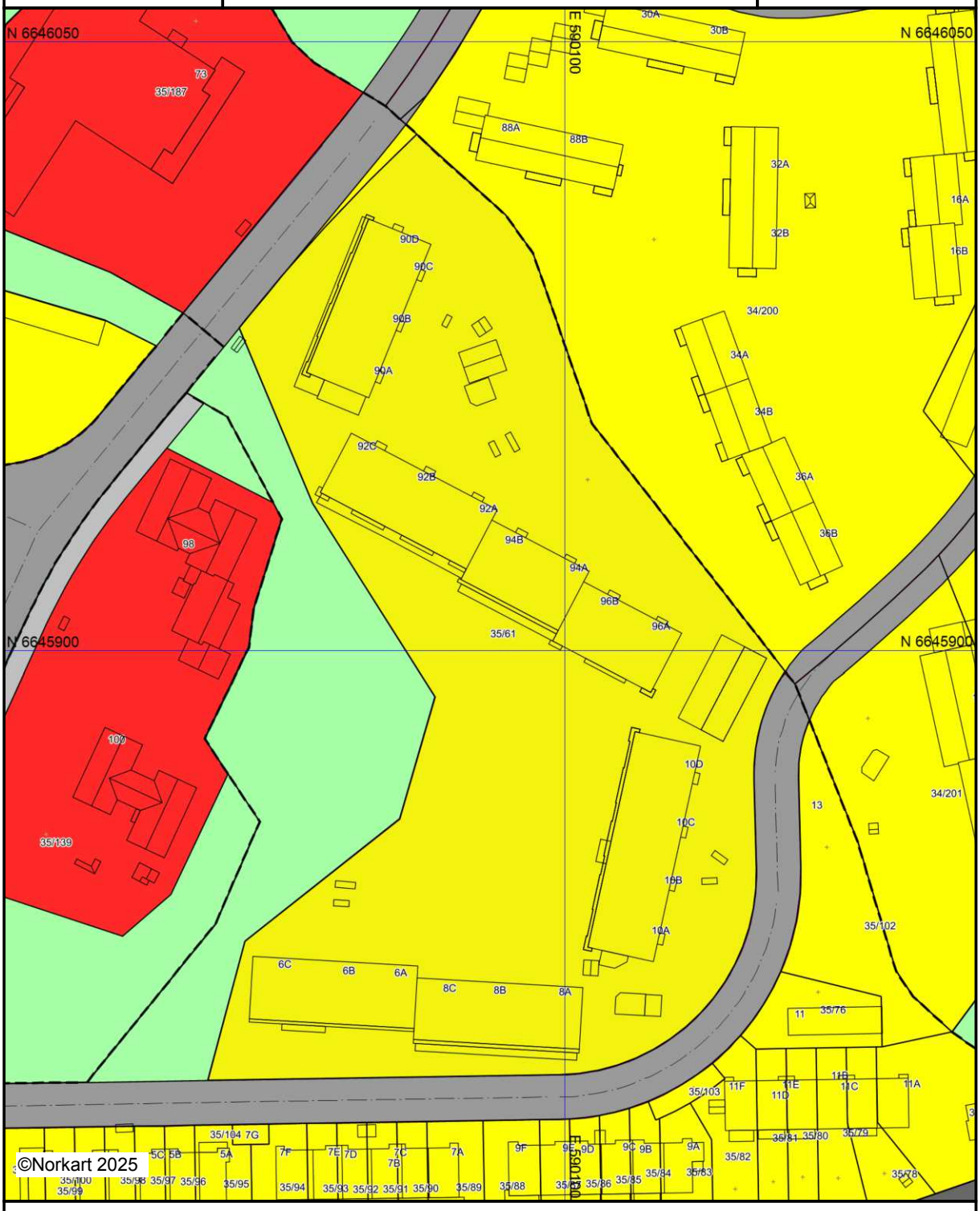
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/61
Adresse: Eiksveien 94A
Dato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



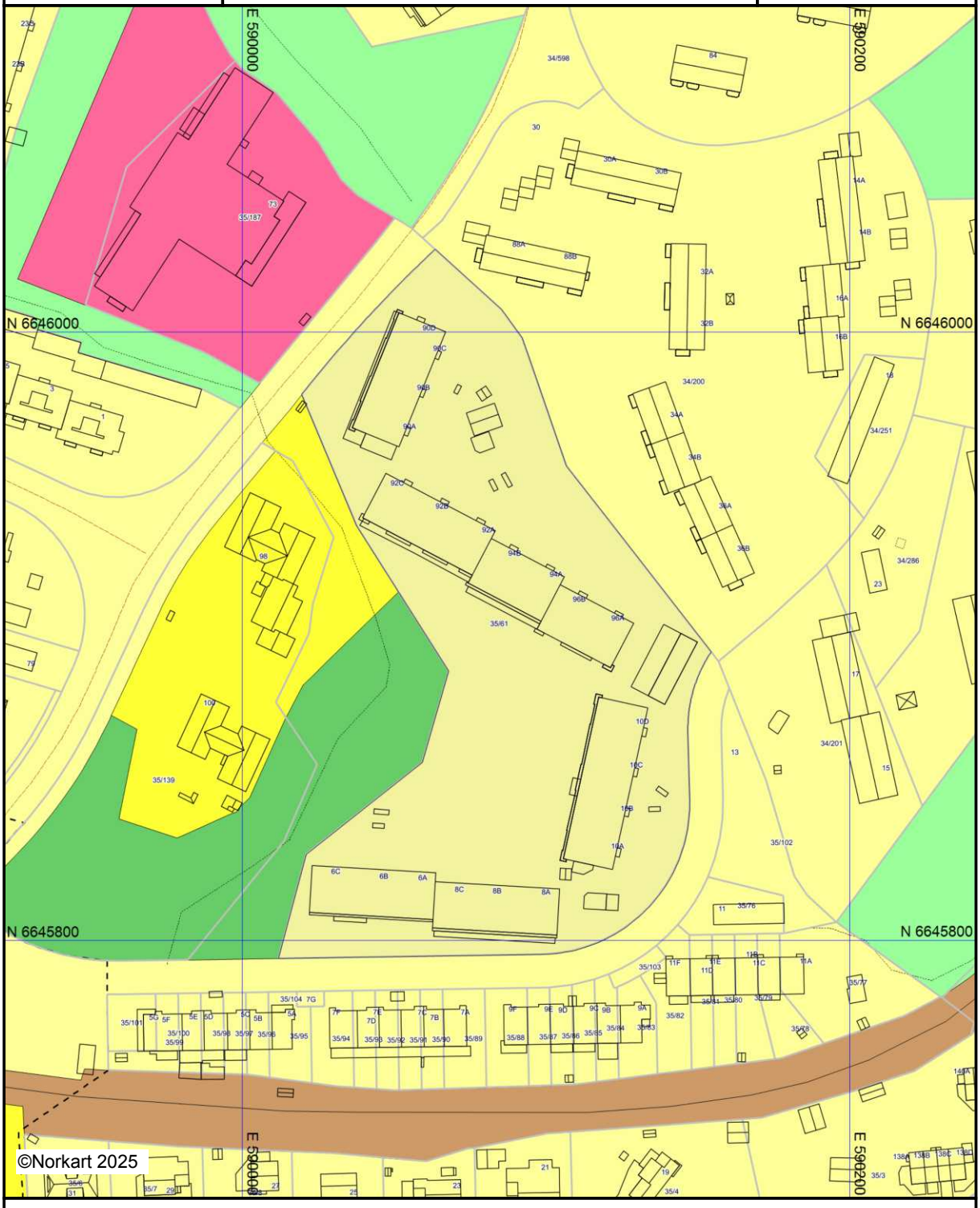
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/61
Adresse: Eiksveien 94A
Utskriftsdato: 30.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



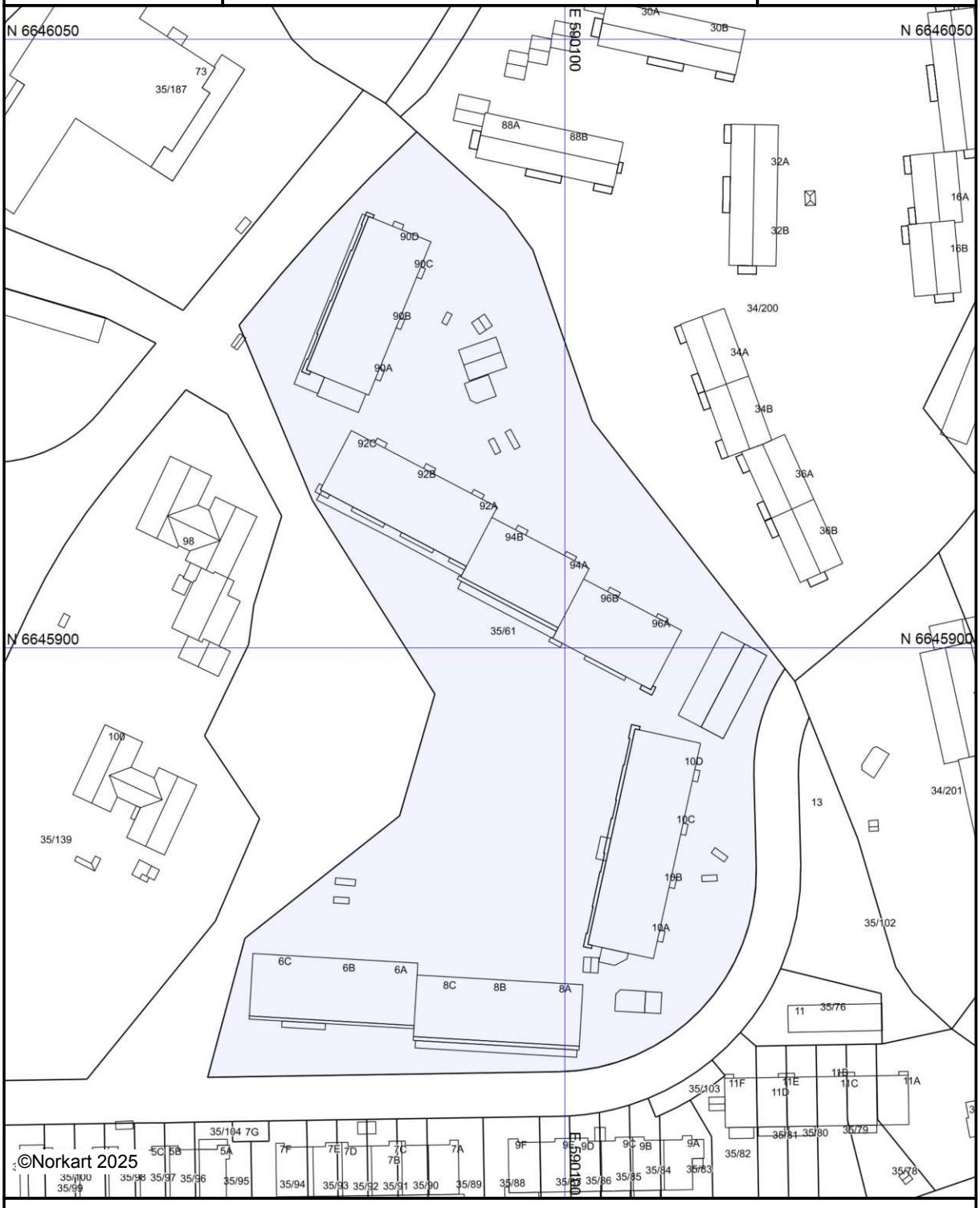
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/61
Adresse: Eiksveien 94A
Utskriftsdato: 30.07.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 30.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	61	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eiksveien 94A, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 342 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

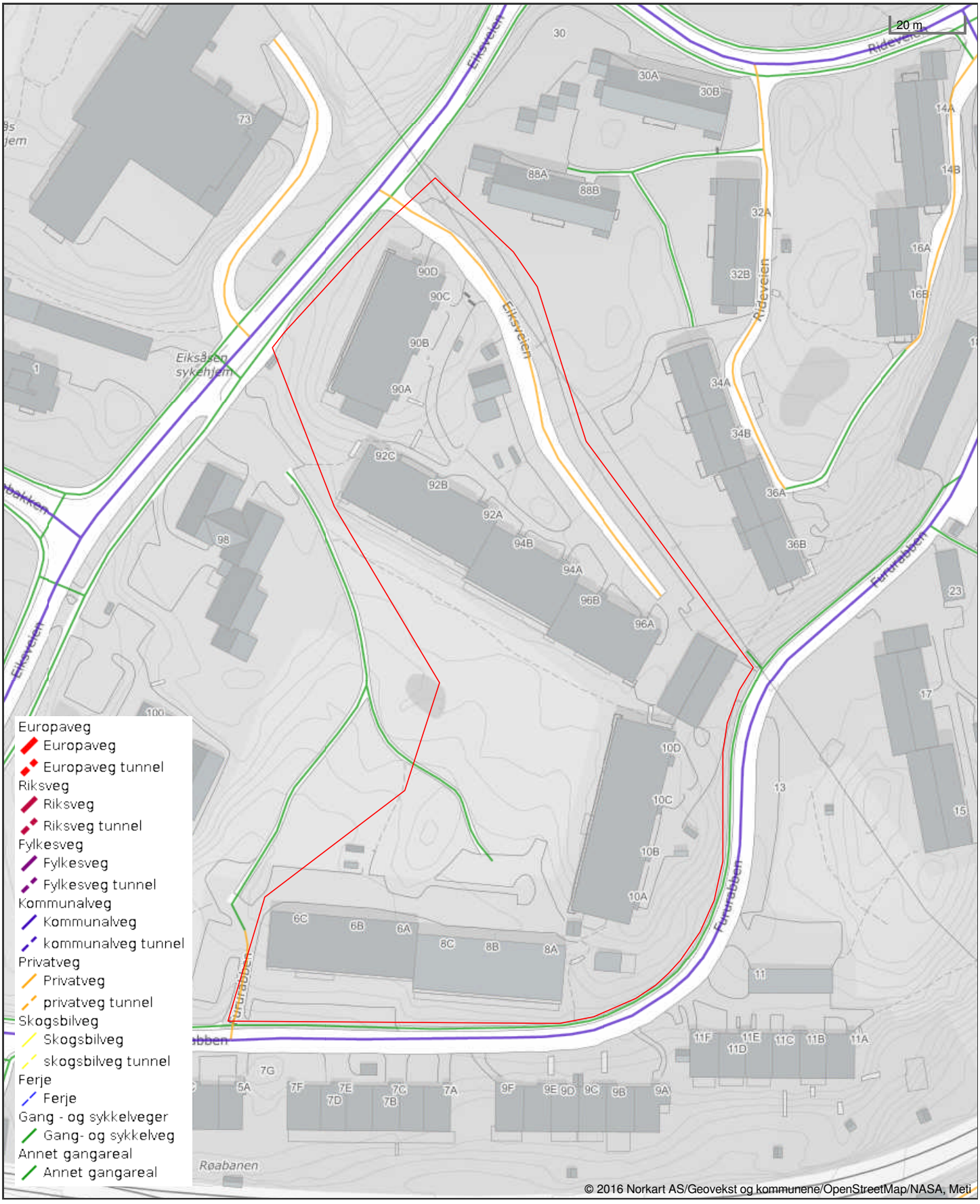
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Utskriftsdato: 30.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/61//



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.

Skatteetaten

Dato
30.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 953 914 638 Andelsnr 152

Eiendommens adresse:

Eiksveien 94A, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 457 852
Som sekundærbolig:	kr 5 831 408

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

24/1-1969.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Eikesvelen 90, Oslo 7. 746-65.

35	45	128	24/1-1969

nybygg

blokk

A/L Bærum Boligbyggelag

A/S Selvaagbygg

Arnt Monrad Hansen

Sverre Strømsrud
e.f.

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 94A, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 61, andelsnr. 152 i BORETTSLAGET A/L ØSTERÅS , Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250358

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

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

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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