NORDVIK

Edelgranveien 40

4 soverom | 91 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Edelgranveien 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
34	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
125	Vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomgående 5-roms leilighet med stor og solrik terrasse | Flott utsikt | Garasje | 4 soverom

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**141 750,-**
Totalpris	**5 757 484,-**
Fellesgjeld	**115 734,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 617,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Edelgranveien 40 - presentert av Fridtjof Schmidt i Nordvik Bærum!

Dette er en romslig og innbydende familiebolig med gjennomtenkt planløsning og gode uteplasser. Boligen byr på lys entré med praktisk garderobeløsning, stor og luftig stue/spisestue med rikelig lysinnslipp og utgang til en romslig, solrik terrasse med flott utsikt og bod. Kjøkkenet er lyst og funksjonelt med godt med skap- og benkeplass. Boligen har hele fire gode soverom, hvorav ett med utgang til balkong med morgensol, samt fleksible rom som passer perfekt for barnefamilien. Pent bad/vaskerom og separat gjestetoalett gir en praktisk hverdag.

Beliggenheten på Øverland/Bekkestua kombinerer naturnær idyll med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og meget gode kollektivforbindelser.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm



Edelgranveien 40

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D


































Relax

















Edelgranveien 40

Nabolaget Åsterud - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.) 473 elever, 22 klasser	24 min 1.7 km
Oslo International School (1-1... 437 elever, 30 klasser	6 min 3 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 562 elever, 40 klasser	7 min 3.5 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	8 min 4 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 549 elever, 37 klasser	7 min 4.5 km
Oslo International School 90 elever	6 min 3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	7 min 4 km

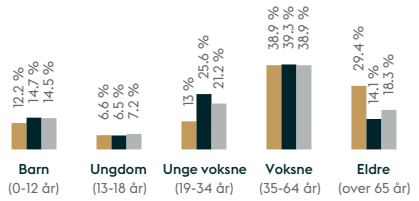
Offentlig transport

Åsterud Linje 150, 150E	7 min 0.5 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	25 min 1.8 km
Blommenholm stasjon Linje L1	9 min 5.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Åsterud barnehage avd. Åsterud... 42 barn	4 min 0.3 km
Bærumsmarka Fus barnehage (1-5... 85 barn	12 min 0.9 km
Øverland barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsterud	1 215	593
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åsterudsletta Nærmiljøanlegg -...	16 min
Haslum skole	24 min
SATS Bekkestua	7 min
EVO Østerås	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 92/100



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 2024

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0016/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Edelgranveien 40, 1356 BEKKESTUA
Gnr 1, bnr 856, snr 98 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Kristoffer Bjerkelund Kongsberg
Seline Stokkendal

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
115 734,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 615 734,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
140 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 757 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 770 484,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré /gang, kjøkken, bad/vaskerom, 4 soverom, stue/spisestue og toalettrom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 21 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er én ekstern bod med adkomst fra balkong på 2,36 kvm. Videre disponerer leiligheten én bod i felles bodkjeller, oppmålt til ca. 2,7 m² og avrundet til ca. 3 m² boder ført opp som BRA-e.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:
- Entré
- Stue/spisestue
- Separat kjøkken
- 4 soverom
- Bad
- Toalett

I tillegg er det god lagringsplass i bod på terrasse samt bod i byggets underetasje.

Standard
- Entré -
Velkommen inn i en hyggelig og lys entré med flislagt gulv som er både praktisk og slitesterkt. Her møtes du av en god romfølelse og smarte oppbevaringsløsninger, med innebygd skap som gir rikelig plass til yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av boligen.

- Stue / spisestue -
Luftig og innbydende stue/spisestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Rommet har god plass til både romslig sofagruppe, TV-løsning og et stort spisebord – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en meget romslig og solrik terrasse på hele XX kvm, med flott utsikt og gode solforhold. Terrassen byr på god plass til flere sittegrupper og grill – et ideelt sted for avslapning og hyggelige sommerdager. På terrassen finner du også en praktisk bod for ekstra oppbevaring.

- Kjøkken -
Lyst og romslig kjøkken med rikelig benke- og skapplass som gir gode arbeidsforhold. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2011 og leveres med profilerte fronter fra IKEA, som gir et tidløst og klassisk uttrykk. Benkeplaten i heltre gir et varmt preg, og mellom benkeplate og overskap er det mosaikkfliser som setter en fin detalj. Kjøkkenet har laminatgulv, slette malte vegger og slett malt tak, med godt arbeidslys fra både takbelysning og belysning under overskap.

Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr med platetopp fra Bosch
- Oppvaskmaskin fra Hisense
- Kjøleskap fra Electrolux
- Integrert mikrobølgeovn fra IKEA
- Avtrekksvifte fra IKEA

Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

- Soverom -
Boligen har totalt fire gode og fleksible soverom. Hovedsoverommet har adkomst via badet og byr på god plass til dobbeltseng, nattbord og en romslig garderobeløsning. Selger har etablert et ekstra soverom som i dag benyttes som gjesterom, tidligere spisestue, med direkte utgang til en flott balkong med herlig morgensol. Soverom nummer tre og fire egner seg svært godt som barnerom, kontor eller gjesterom, og har plass til seng, garderobe, nattbord og skrivebord.

- Bad / vaskerom -
Pent bad kombinert med vaskerom, som ifølge tidligere salgsoppgaver er delvis oppgradert i 2010. Badet har flislagte vegger med stående fliser i moderne format og flislagt gulv med elektriske varmekabler som gir god komfort.

Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, speil over servant, gulvmontert toalett samt fastmonterte dusjvegger med skyvedør. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin.

Badet har naturlig ventilasjon via ventil mot toalettrom.

- Toalett -
Separat og praktisk gjestetoalett med adkomst fra entré/gang. Gulvet er flislagt, veggene har glassfiberstrie og taket er slett malt. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med ettgreps blandebatteri og gulvmontert toalett. Mekanisk ventilasjon sørger for godt inneklima.

Parkering
Det medfølger en parkering med mulighet for EL- bil lader i felles garasjeanlegg. Det er også avgiftsfri gjesteparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja

Polisenummer: 7157360
Forsikret i: Tryg

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eietid har vi fjernet gammelt dusjkabinett på toalettrom. Dette ble gjort januar 2026. På hovedbad er gulvfliser blitt fuget på nytt (2026). Ellers ble hovedbad oppgradert i 2011 av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Usikker på detaljene rundt tidligere eiers oppgraderinger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har gått gjennom sameiet, blant annet vedlikehold av tak i 2025 samt blikkenslager som har utbedret blomsterbed på terrassen, i 2023.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i betong og isolert bindingsverk, med utvendig pusset og malte fasader, fasadeplater og liggende panel. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer: Vinduer er malte trevinduer med beslag og 2-lags isolerglass fra 2015. Vinduene har lufteventiler i toppkant. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og normal bruksslitasje i forhold til alder.

Dører: Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er etablert callinganlegg med porttelefon til gateplan.

Til østvendt balkong er det balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2016. Til vestvendt balkong er det balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2016.

Dørene fremstår med liten bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har to balkonger. En sørvestvendt balkong på ca. 13 m², utført i betong, med blomsterkasser i betong som rekkverk.
Videre er det en nordøstvendt balkong på ca. 9 m², utført i betong, med rekkverk i tre.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvis kontroll.

I denne boligen er kjøkken og ett soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt et avvik på ca. 9 mm over 2 m, og totalt ca. 11 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt et avvik på ca. 12 mm over 2 m, og totalt ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Krav iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater
Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er observert enkelte merker og hakk i laminatgulv. Tilstandsgrad 2 settes.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser og noe dårlig fallforhold til sluk.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Det er ikke synlig membran under klemring. Badet er fra før 2010, og membran og tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- 3.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. For våtrom stilles det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, alternativt mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Selv om luftventil leder til mekanisk avtrekk i tilstøtende rom, regnes dette ikke som mekanisk avtrekk for våtrommet. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Helse, miljø og sikkerhet
I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for elektrisk arbeid eller elektrisk tilsyn utført de siste 5–10 årene. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Rekkverkets høyde er målt til lavere enn dagens krav. Gjeldende krav er minimum 100 cm for høyder inntil 12 meter og 120 cm for høyder over 12 meter.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr med platetopp fra Bosch
- Oppvaskmaskin fra Hisense
- Kjøleskap fra Electrolux
- Integrert mikrobølgeovn fra IKEA
- Avtrekksvifte fra IKEA

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Skap på barnerom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie. Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragelsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Varmekabler på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 617,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Varmtvann
- Fiber/TV
- Vaktmestertjenester
- Oppgangsvask
- Vedlikehold
- Betaling av fellesgjeld og annet drift av sameiet

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 500,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 596 904,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 387 617,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber brebånd fra Telenor. Standard TV- pakke samt internett er inkludert i husleie.

Sameiet

Navn og orgnr.
Åsterud Boligsameie, orgnr. 971258993

Om sameiet
Sameiet Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner med gnr. 1, bnr. 859 i Bærum kommune.

Sameiets hjemmeside: www.asterudboligsameie.no

Kort oppsummering av de viktigste sakene i 2024:
- Betongarbeider - kartlegging av betongskader i sameiet.
- Organisering og gjennomføring av pågående utbedring av blomsterkasser med nye beslag, samt avrenning av terrasser på stuesiden.
- Bestilt oppdatert vedlikeholdsplan fra Selvaag.
- Planlagt oppdatering av utomhusplan.
- Gjennomført dugnader
- Installasjon og oppstart av "obos- nøkkel" i felles dører.
- Løpende reparasjoner av garasjeporter og elbil-ladere.
- Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsanlegg.

Fra årsmøte avholdt 20. mars 2025:
- Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet og det er i skrivende stund innhentet tilbud fra Sweco. Det ble på møtet vedtatt at sameiet skal bruke inntil kr. 2 900 000,- (inkl. mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.
- Det ble vedtatt at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

For mer info, se vedlagte årsrapport for 2025 og protokoll fra årsmøtet.

Åsterud Boligsameie disponerer 2 nyoppussede selskapslokaler (Åsterudstuene) som er tilgjengelige for sameierne mot en liten leiekostnad. Stue 1 tar 50 personer (1500,-), stue 2 tar 30 personer (1200,-). Barnebursdag 500,- (hverdager). Kjøkken er tilknyttet lokalene. Lokalene brukes til eksempelvis dåp, konfirmasjon, bursdag, familiefest osv.

Dugnad:
Det praktiserer dugnad 2 ganger i året (vår/høst).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 115 734,-pr. 28.01.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987215243
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 24 088 268,00
Innfrielsesdato: 01.09.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987222142
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 11 585 309,00
Innfrielsesdato: 01.05.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 745,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 5 056 966,-. I 2025 er selskapet budsjettert med et overskudd på kr. 2 898 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Følgende dyreholds regler gjelder:
- Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå.
- Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener,
parkanlegg og balkonger.
- Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd.
- Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg
andre sjenerende lyder når den er alene.
- Forøvrig gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere.
- Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2858454-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 389 kvm (Eiertomt)
Tomten er består av store grøntarealer som er pent beplantet. Biloppstillingsplassene er sentralt plassert på tomten, samt felles garasjeanlegget. Kort gangavstand til stier og grusveier som leder inn i marka.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Edelgranveien ligger i et idyllisk og meget barnevennlig boligområde på Øverland/Bekkestua. Her bor du med umiddelbar nærhet til et stort og idyllisk naturvernområde og Bærumsmarka, med utallige turmuligheter sommer som vinter. Området byr på mange flotte turstier hvor du kan nyte lange jogge- og eller spaserturer. Stiene utenfor tar deg enkelt til Dælivann, Sæteren Gård (en ideell DNT hytte for småbarnsfamilier), Kolsåstoppen, Nygård Markastue, Brunkollen Markastue eller videre innover i marka.

Aktiviteter og fritid:
Område rundt eiendommen byr på et svært rikholdig aktivitetstilbud. Du finner både lekeplass, fotballbane, skøytebane og akebakke i nærområdet. Utenom dette er boligen en perle for tur- interesserte med Bærumsmarka rett utenfor døren. Det er flere turstier og skiløyper som tar deg innover i marka hvor du bl.a. kan ta turen innom en av de betjente hyttene for en kopp kaffe. Det er fin turavstand til Brunkollen, ca. 6 km, og ca. 2 km til Sæteren Gård med café, området er et eldorado for barn med flotte skogsområder og med gode muligheter for lek og aktivitet. Videre er det kort vei til Dælivann eller Kolsåstoppen. Dælivannet har fått status som naturreservat på bakgrunn av rikt dyreliv både på land og i vann, her kan hele familien kose seg i flott natur. Kolsåstoppen er et populært utkikkspunkt hvor stien opp er godt tilrettelagt og egner seg for både store og små. Det er en vidstrakt utsikt på toppen med utsikt over Bærum. På Kolsåstoppen er det også supert for alpint-interesserte på vinterstid. Ønsker man organisert idrett, er det kort vei til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb har seks baner og setter opp boble over to baner i vintersesongen. Golf kan spilles på både Grini og Haga.

Servicetilbud:
Eiendommen ligger kun en kort biltur unna både Bærums verk og Bekkestua sentrum som har alt av servicetilbud, herunder matbutikker, bibliotek, kafeer og restauranter, treningssenter, vinmonopolet og mye mer. På Bærums verk er et idyll på vinterstid. Det arrangeres julemarked hvor du vil du oppleve et rikholdig juleprogram og førjulsstemning frem til jul. Her kan du nyte julestemningen blant historiske bygninger med mange spennende butikker, vakre kunst- og håndverksprodukter og restauranter sammen med barna.

Barnehager og skoler:
Det er flere barnehager i nærområdet, med bl.a. Åsterud barnehage, Øverland friluftsbarnehage og Bærumsmarka barnehage hvor alle ligger i gangavstand fra boligen. Boligen sokner til Haslum barneskole hvor det er gang- og sykkelsti store deler av veien, og skolen ligger ca. 15 minutters gange fra boligen. På Bekkestua ligger Bekkestua ungdomsskole, Oslo International School og Nadderud videregående. Av øvrige videregående skoler i nærheten finner du bl.a. Eikeli, Valler og Sandvika videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
Det er gode kollektivmuligheter med b.la. en ekspressbuss som går fra Åsterud busstopp, kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Bussen bruker ca. 18 minutter til Lysaker, 20-25 minutter til Skøyen og ytterligere 9 minutter til Oslo sentrum. Buss 150 går til Bekkestua på ca. 7 minutter. Bekkestua er et knutepunkt for offentlig transport med T-banen som tar deg til Majorstuen på ca. 17 minutter. Enkel adkomst til buss i rushtiden om morgenen som går hvert 8. minutt. Kun 5 min til bussholdeplass ved Gamle Ringeriksvei med flere avganger og ekspressbuss til/fra Oslo sentrum. Det er også gangavstand til t-bane på Avløs og Haslum hvor t-banen går retning Oslo og Kolsås. På T- banestasjonene er det også pendlerparkering.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.1982

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
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 44 225 m².
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 165 m².
Arealbruk: Turdrag, Nåværende

Reguleringsplaner
Id: 1977025
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977025)
Navn: ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.01.1980
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer: Delareal 44 370 m.
Formål: Blokkbebyggelse. Feltnavn: B2

Id: 1984018
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn: ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09.01.1984
Delarealer: Delareal 18 m².
Formål: Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/1/856/98:
17.09.2012 - Dokumentnr: 763970 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2012 - Dokumentnr: 881298 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2021 - Dokumentnr: 1194319 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1981 - Dokumentnr: 7688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/26175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424626 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:856 Snr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 40023 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:856 Snr:98

17.09.2012 - Dokumentnr: 763929 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:23 Bnr:28 Snr:40
Bestemmelse om overvannskum.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink (Valgfritt, men anbefalte) veil. 11 900 kr. 9 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging veil. 19 900 kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. veil. 3 900 kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr - garasjeplass kr. 850,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 143 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. februar 2026

Megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

5-roms gjennomgående leilighet med to balkonger.

Edelgranveien 40 , 1356 BEKKESTUA

BÆRUM kommune

gnr. 1, bnr. 856, snr. 98

Andelsnummer 00

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1668 **Referansenummer:** UC1094

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik 5-roms (tidligere 4-roms) selveierleilighet med flott og usjenert beliggenhet på Åsterud.
Leiligheten er gjennomgående og har to balkonger.
Boligen fremstår med normal til god standard. Kjøkkenet er fra 2011 og har profilerte fronter. Badet er delvis oppgradert i 2010. Ny rominndeling med etablering av flere soverom er utført i perioden 2025/2026.
Leiligheten har gode lagringsmuligheter gjennom to boder, hvorav én uisolert bod med adkomst fra balkong samt én bod i felles bodkjeller. Videre disponerer leiligheten én garasjeplass i naboblokk.
Leiligheten består av entré/gang, fire soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom, separat toalettrom, to balkonger samt to eksterne boder. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og gjennomgående god standard.

5-roms gjennomgående leilighet med to balkonger. - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie.
Yttervegger er utført i betong og isolert bindingsverk, med utvendig pusset og malte fasader, fasadeplater samt liggende panel.
Vinduer er malte trevinduer med beslag og 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert.
Til balkongene er det balkongdører med 3-lags isolerglass.
Leiligheten har to balkonger, én sørvestvendt og én nordøstvendt.
Leiligheten disponerer to boder.
Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv i alle rom, med unntak av entré, bad og toalettrom som har flislagte gulv.
Veggene har helsparklede og slette malte flater, samt enkelte vegger med strie.
Takene er slett malte i oppholdsrom. På våtrom er det platehimling.
Etasjeskiller er utført i betong.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong belagt med fliser samt rekkverk med spiler av jern.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er i tidligere salgsoppgaver oppgitt å være delvis oppgradert i 2010. Byggeteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Veggene er belagt med stående fliser i format ca. 60 × 30 cm. Taket er malt.
Gulvet er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm og har elektriske varmekabler. Badet har stålsluk, og det er ikke observert membran under klemring.
Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt speil over servant. Videre er det gulvmontert toalett, fastmonterte dusjvegger med skyvedør samt opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig ventilasjon via ventil mot toalettrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra ca. 2011 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.
Gulvet har laminat, og veggene har slette malte flater. Taket er slett malt og har taklamper samt belysning under overskap som lyskilde.
Benkeplaten er i heltre, med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det mosaikkfliser.
Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk via byggets sentrale ventilasjonssystem.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/gang er det adkomst til gjestetoalett/toalettrom.
Gulvet er belagt med fliser. Veggene har glassfiberstrie, og taket er slett malt.
Rommet er innredet med vegghengt servantskap med ettgreps blandebatteri samt gulvmontert toalett.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom. Stoppekran er plassert på vegg i toalettrom. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) utført i PVC.
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom, samt naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger og i overkant av enkelte vinduer.
Leiligheten får varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

5-roms gjennomgående leilighet med to balkonger.

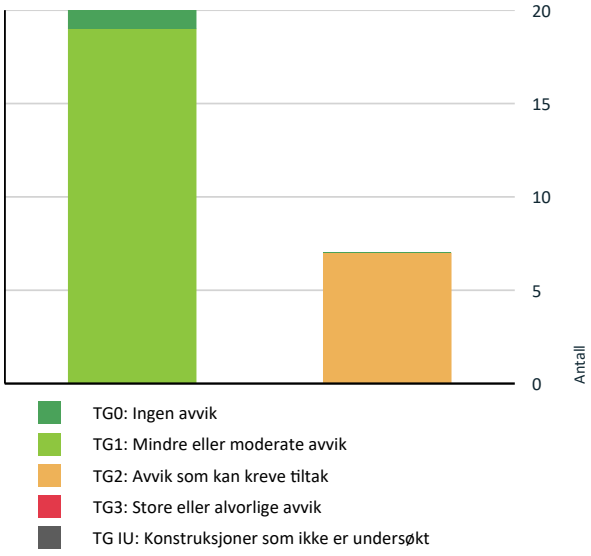
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert ekstra vegger for inndeling til soverom. Dagens rominndeling samsvarer ikke med godkjente tegninger.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 1979 som omhandler blokk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

5-roms gjennomgående leilighet med to balkonger.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

5-ROMS GJENNOMGÅENDE LEILIGHET MED TO



Byggeår
1981

Kommentar
Tradisjonell terrasseblokk fra 1981 med hovedkonstruksjoner i betong.

Anvendelse
Terrassert blokkbebyggelse med store grøntarealer.

Standard
Gjennomgående leilighet i 3. etasje (av 5) med to balkonger. Leiligheten består av entré/gang, stue med utgang til balkong, fire soverom – hvorav ett soverom har utgang til balkong – kjøkken samt bad/vaskerom. Fra entré er det også adkomst til gjestetoalett.

Boligen er romeffektiv med hele fire soverom. Leiligheten fremstår med normal til god standard, med enkelte bygningsdeler preget av alder.

Vedlikehold
Vellholdt leiglieheb som er jevnlig vedlikeholdt, med enkelte eldre bygningsdlewe.r se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flattakskonstruksjon tekket med papp/folie. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i betong og isolert bindingsverk, med utvendig pusset og malte fasader, fasadeplater og liggende panel. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduer er malte trevinduer med beslag og 2-lags isolerglass fra 2015. Vinduene har lufteventiler i toppkant. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og normal bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert. Det er etablert callinganlegg med porttelefon til gateplan.

Til østvendt balkong er det balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2016.
Til vestvendt balkong er det balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2016.

Dørene fremstår med liten bruksslitasje.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har to balkonger. En sørvestvendt balkong på ca. 13 m², utført i betong, med blomsterkasser i betong som rekkverk.
Videre er det en nordøstvendt balkong på ca. 9 m², utført i betong, med rekkverk i tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder. Det er én ekstern, uisolert bod med adkomst fra balkong på 2,36 kvm.
Videre disponerer leiligheten én bod i felles bodkjeller, oppmålt til ca. 2,7 m² og avrundet til ca. 3 m². Boden er merket med nr. 98.



TG 1 Garasje

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Garasjeplassen er lokalisert i naboeiendom og er merket med nr. 89.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leiligheten har laminatgulv i alle rom, med unntak av entré, bad og toalettrom som har flislagte gulv.
Veggene har helsparklede og slette malte flater, samt enkelte vegger med strie.
Takene er slett malte i oppholdsrom. På våtrom er det platehimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er observert enkelte merker og hakk i laminatgulv. Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvis kontroll.

I denne boligen er kjøkken og ett soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt et avvik på ca. 9 mm over 2 m, og totalt ca. 11 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt et avvik på ca. 12 mm over 2 m, og totalt ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Krav iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige trapper

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong med fliser og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er i tidligere salgsoppgaver oppgitt å være delvis oppgradert i 2010. . Byggeteknisk forskrift (TEK10) er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med stående fliser i format ca. 60 × 30 cm. Taket er malt. Det er montert belysning i tak som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bomlyder bak flisene.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser i format ca. 20 × 20 cm og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser og noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Det er ikke synlig membran under klemring. Badet er fra før 2010, og membran og tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri speil over vask. Det er høyskap for lagring. Videre er det gulvmontert toalett, fastmonterte dusjvegger med skyvedør samt opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via ventil mot toalettrom. Toalettrommet har mekanisk avtrekk, med tilluft via luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

For våtrom stilles det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, alternativt mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Selv om luftventil leder til mekanisk avtrekk i tilstøtende rom, regnes dette ikke som mekanisk avtrekk for våtrommet. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra soverom, i vegg bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til ca. 8 %.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra ca. 2011 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.

Gulvet har laminat, og veggene har slette malte flater. Taket er slett malt og har taklamper samt belysning under overskap som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
Komfyr med platetopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Hisense
Kjøleskap fra Electrolux
Integrert mikrobølgeovn fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplaten er i heltre, med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det mosaikkfliser. Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport





3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut via det sentrale luftesystem fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.
noe slittasepå vemtilator.



SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Fra entré/gang er det adkomst til gjestetoalett/toalettrom.

Gulvet er belagt med fliser. Veggene har glassfiberstrie, og taket er slett malt.
Rommet er innredet med vegghengt servantskap med ettgreps blandebatteri samt gulvmontert toalett.

Toalettrommet har vann- og avløpsopplegg på vegg, noe som gir mulighet for etablering av dusjkabinett eller vaskesøyle.
Det er mekanisk ventilasjon i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber til alle rom. Stoppekran er plassert på vegg i toalettrom. Vannrørene er i hovedsak fra byggeår, 1981, og er av alder.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC .

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom, samt naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i yttervegger og i overkant av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet gjort på det elektriske anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for elektrisk arbeid eller elektrisk tilsyn utført de siste 5–10 årene. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Rekkverkets høyde er målt til lavere enn dagens krav. Gjeldende krav er minimum 100 cm for høyder inntil 12 meter og 120 cm for høyder over 12 meter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

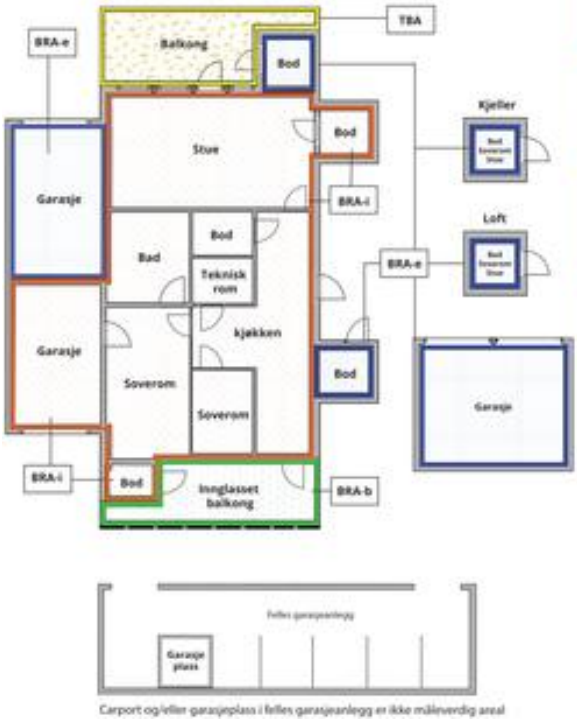
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

5-roms gjennomgående leilighet med to balkonger.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	91	2		93	21
Kjeller		3		3	
SUM	**91**	**5**			**21**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, entré / gang, kjøkken, soverom 4, bad/vaskerom, stue, toalettrom	Bod	
Kjeller		Bod 1	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det er én ekstern bod med adkomst fra balkong på 2,36 kvm. Videre disponerer leiligheten én bod i felles bodkjeller, oppmålt til ca. 2,7 m² og avrundet til ca. 3 m² boder ført opp som BRA-e
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert ekstra vegger for inndeling til soverom. Dagens rominndeling samsvarer ikke med godkjente tegninger.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 1979 som omhandler blokk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	856		98	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Edelgranveien 40

Hjemmelshaver
Kongsberg Kristoffer Bjerkelund, Stokkendal Seline

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/Nedre silkestrå borettslag,	948444992	H0301		Seline Stokkendal og Kristoffer Bjerkelund Kongsberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
00

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet, stille og usjenert, i et landlig og meget barnevennlig område nær marka. Rett utenfor døren har du flotte turmuligheter både sommer og vinter. Her kan du legge opp turer til naturskjønne Dælivann, topptur til Kolsåstoppen, Sæteren Gård med aktiviteter for store og små eller Brunkollen, et av mange tradisjonsrike serveringssteder beliggende i marka. I tillegg er det fine grøntarealer på området med bl.a. lekeplasser og sittegrupper.

Fra leiligheten er det ca. 10 min gangavstand til Haslum med flere butikker. En kort kjøretur unna ligger Bekkestua sentrum eller Bærums Verk med alt du trenger av butikker og koselige spisesteder.

Området sogner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. Ellers ligger Nadderud videregående skole på Bekkestua/Gjønnes, Oslo Internasjonale skole på Bekkestua, NTG/NTGU på Bekkestua og Steinerskolen på Grav. Åsterud barnehage med 4 avdelinger, ligger i få minutter unna og er en av flere barnehager i nærområdet.

Fra boligen er det gangavstand til buss til Bekkestua og Oslo (linje 150 og 150) Reisetid til Oslo er ca. 30 minutter. Nærmeste T-banestasjon ligger på Haslum, gangavstand ca. 15 minutter. T-bane og trikk til Oslo finner du også på Bekkestua.

I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre på Bekkestua eller Nadderud hvor du i tillegg finner svømmehall, haller for flere ulike idretter, fotballbaner, friidrettsbane, tennisbaner og skatepark. For den golfinteresserte er det kort vei til golfbane på Haga (27 hull), Grini (9 hull) eller Bærum golfbane i Lommedalen. Kolsåsbakken alpinanlegg ligger også i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er gjesteparkering på området. Leiligheten disponerer én garasjeplass. Fra hovedinngang og kjeller er det trappeadkomst til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 44390 kvm, som er pent opparbeidet med sittegrupper, lekeapparater, plener, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved leiligheten:
Ta kontakt med megler for informasjon om faste mnd utgifter.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP2026087.1.7.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kongsberg, Kristoffer Bjerkelund	9578-5993-4-4014674	2026-01-29 21:56:31
Stokkendal, Seline	9578-5998-4-3146757	2026-01-29 21:48:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0016/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edelgranveien 40, 1356 BEKKESTUA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristoffer Bjerkelund Kongsberg, Seline Stokkendal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7157360
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eietid har vi fjernet gammelt dusjkabinett på toalettrom. Dette ble gjort januar 2026. På hovedbad er gulvfliser blitt fuget på nytt (2026). Ellers ble hovedbad oppgradert i 2011 av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på detaljene rundt tidligere eiers oppgraderinger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette har gått gjennom sameiet, blant annet vedlikehold av tak i 2025 samt blikkenslager som har utbedret blomsterbed på terrassen, i 2023.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0016/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stokkendal, Seline	**2026-01-29**	**Kongsberg, Kristoffer Bjerkelund**	**2026-01-29**

Identifikasjon

bankID Stokkendal, Seline

Identifikasjon

bankID Kongsberg, Kristoffer Bjerkelund

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5223
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
20. mars 2025 kl. 18:00, Åsterudstuene.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Møtet starter kl 18, registrering av fremmøtte begynner fra kl 17.30

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honroar til flaggheiser
8. Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024
9. Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)
10. Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)
11. Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid oppdatert NY.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 600 000. Av dette beløpet er allerede kr 280 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 320 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

Sak 7

Fastsettelse av honroar til flaggheiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025, Trond Johansen, forslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025 settes til kr 15 000

Sak 8

Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere styreleder, Vibeke Limi, fortsatt som kontaktperson og ansvarlig for drift og utleie av Åsterudstuene i en periode fra 18. mars 2024 og frem til ny løsning/ansvarlig kom på plass rundt 1. oktober 2024.

For tid medgått til dette foreslår styret at Vibeke Limi mottar et honorar på kr 15 000.

Forslag til vedtak

Honorar for drift/utleie av Åsterudstuene i perioden 18. mars - 1. oktober settes til kr 15 000

Sak 9

Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Betongarbeider

Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører. Dette gjelder bl a blomsterkasser, tak over boder, skillevegger, avløp fra terrasser og vegger i garasjer.

Status i skrivende stund er at Sweco henter inn tilbud for oss, og at vi forventer å ha tilbud på plass etter påske, og med mulig oppstart av arbeider tidligst i mai. Styret vil holde seksjonseierne informert om prosessen videre, inkludert fremdriftsplan og valg av entreprenør.

Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet

Styret ber om tillatelse fra årsmøtet til å bruke inntil kr 2 900 000 (inkl mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet (utbedring av betongskader) i perioden frem til neste ordinære årsmøte. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tillater at sameiet bruker inntil kr 2 900 000 kr fra vedlikeholdsfondet på utbedring av betongskader i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal også dekke prosjektering og byggeledelse.

Sak 10

Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber om vedtak fra årsmøtet til at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Og at dette kan gjøres helhetlig/samtidig. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

Forslag til vedtak

Prosjektering av nevnte tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026.

Sak 11

Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Åsterudstuene er felleslokaler som først og fremst skal komme seksjonseierne og beboerne i sameiet til gode. Samtidig ser vi stuene brukes relativt lite, og står veldig ofte tomme. Ny ansvarlig for Åsterudstuene og styret foreslår derfor at årsmøtet gir tillatelse til at stuene også kan leies ut (kortidsutleie) til arrangementer til eksterne. Slik at vi kan få høyere belegg og økte inntekter. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Etter eierseksjonslovens § 49 er det årsmøtet, og ikke styret, som kan ta beslutning om utleie av fast eiendom, og fertallskravet er 2/3.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tillater kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

  Ved valg av Jardar Bakke som ekstern styreleder for 1 år godkjennes et honorar til styreleder på kr 287 000 for perioden 2025/2026, samt vedlagt tilbud fra Fornebu Forvaltning om ekstern styreledelse.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Holst
- Eiliv Børresen
- Greta Eie Hovda
- Øistein Lindmark

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Georg Kompalla
- Jan Jørgen Børstad
- Mette Persson

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Morten Hovda
- Tone Kirsti Holst Lund

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf
2. Tilbud Åsterud Boligsameie 2025.pdf

Årsrapport

Tillitsvalgte

Oversikt over sameiets tillitsvalgte finner du på Vibbo, under «kontakter» og temaet «Styret». Disse vil bli oppdatert med riktig informasjon om det nye styret i etterkant av årsmøtet.

Valgkomitéen

Valgkomitéen har bestått av Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund.

Forretningsfører og revisjon

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning, og revisor er BDO AS.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av adressene Edelgranveien Blokk 1 (22-30), Blokk 2 (32-38), blokk 3 (40-48), blokk 4 (50-56), blokk 5 (58-66), blokk 6 (72-78) og blokk 7 (80-86).

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

Vaktmester og renhold

Vaktmestertjenester leveres av ABVK. Fra 1. mai 2025 vil ABVK også levere renholdstjenester, etter at avtalen med Eir er sagt opp.

Vibbo

Informasjon og nyheter om sameiet finner du på Vibbo. Her kan du også sende meldinger til styret, samt bruke funksjonen «oppslag» for å enten varsle eller stille spørsmål til naboene om saker som gjelder bomiljø i sameiet.

Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt på ordinært årsmøte i 2024.

Møtevirksomhet og arbeidsform

Møter:
I styreperioden etter ordinært årsmøte 18. mars 2024 har det vært avholdt 10 styremøter, hvorav 1 digitalt og 9 fysiske møter. I tillegg har styreleder deltatt på ett digital budsjettmøte og ett digital regnskapsmøte sammen med rådgiver i Obos, i forkant av behandlingen av budsjett og regnskap i ordinære styremøter.
I starten av styreperioden gjennomførte styreleder også «bli kjent-» og kunnskapsoverførings-møter med både tidligere styreleder Vibeke Limi, nestleder Trond Johansen og forretningsfører Ulf Karlsen.
I etterkant av styremøtet i februar hadde vi en hyggelig styremiddag på Villa Bekk på Bekkestua, hvor alle de faste styremedlemmene + vaktmester deltok.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 27. november 2024, hvor det med 84 mot 15 stemmer ble vedtatt å ikke gjennomføre bergvarmeprosjekt i sameiet.

Arbeidsform:
Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver knyttet til drift (f eks dugnad, naboklager, forsikringssaker etc) har i første instans vært fulgt opp av styremedlemmene fra den enkelte blokken. I tillegg har også ansvarsområder/prosjekter på tvers av blokkene vært fordelt på enkelte av styres medlemmer.
Styret har benyttet Vibbo som vår foretrukne informasjons- og kommunikasjonskanal med seksjonseiere og beboere i sameiet. I tillegg har vi brukt oppslagstavlene i oppgangene for å nå frem med viktig informasjon og nyheter, også til de som ikke benytter Vibbo.

Kort oppsummering av de viktigste sakene
Under følger i korte trekk informasjon om de viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden. Det vises samtidig til nyhetssaker med utfyllende informasjon, som har vært løpende publisert på Vibbo gjennom styreperioden.

- Arbeid med bergvarmeprosjektet iht mandat fra ordinært årsmøte 2024, inkludert befaringer, møter og gjennomføring av ekstraordinært årsmøte
- Salg av gammel og kjøp av ny traktor
- Oppgradering av avtalen med ABVK fra 4 til 5 dager i uka, og ny vaktmester (Ole Morthen Skaugård) på plass etter at Tor Staff gikk av med pensjon. Styret er meget godt fornøyde med både samarbeidet og innsatsen fra vår nye vaktmester!
- Betongarbeider – kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører
- Organisering og gjennomføring av pågående utbedring av blomsterkasser med nye beslag, samt avrenning fra terrasser på stuesiden. Betongskader på blomsterkasser utbedres samtidig med andre betongskader
- Bestilt oppdatert vedlikeholdsplan fra Selvaag basert på eksisterende plan utarbeidet av det forrige styret
- Planlagt oppdatering av utomhusplan med skjøtsel utført av anleggsgartner og plan for blomstereng
- Gjennomført dugnader i alle blokkene
- Gjennomført omlegging av tepper i oppgangene, inkludert retting og utbedringer
- Installasjon og oppstart av «Obos-nøkkelen» (Unloc) i felles dører
- Løpende reparasjoner av garasjeporter og el-bil ladere, samt digital oppgradering av infrastruktur for elbil
- Åsterudstuene, ny ansvarlig for drift og utleie har kommet på plass
- Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsanlegg
- Innkjøp av stakefjærer for å hjelpe hver enkelt seksjonseier/beboer å kunne gjøre nødvendig vedlikehold/staking av nedløpsrør

- Avsluttet renholdsavtalen med Eir, og inngått ny avtale om renhold med ABVK. Den nye avtalen får oppstart 1. mai, og innebærer ukentlig renhold gjennom hele året
- Gjennomført 1-års befaring av takarbeider, og sørget for oppfølging av feil og mangler i etterkant av denne
- Gjennomført overgang til fakturering av vann- og avløpsavgift fra Bærum kommune etter forbruk istedenfor etter areal
- Økonomistyring og utarbeidet budsjett for 2025
- Forberedelser til ordinært årsmøte 2025, inkludert behandling av årsrapport, regnskap og forslag til behandling
- Oppfølging av sameiets avtalepartnere og leverandører
- Behandlet og løst løpende drifts- og forsikringssaker i sameiet
- Svart eiere og beboere på henvendelser på Vibbo, epost og telefon
- Behandlet naboklager og øvrige saker om mislighold

Økonomi – resultat og avdrag på lån

Av årsresultatet på kr 5 056 966 er kr 1 046 574 brukt til å betale ordinære avdrag på sameiets lån, se note 17 til regnskapet.

Kommentar til note 4

Posten «Lønn» på kr 20 500, gjelder utbetalinger på kr 17 500 og kr 3 000 til Vibeke Lime. Beløpet på kr 17 500 gjelder ekstraarbeid for Vibeke som styreleder i forbindelse med regresskrav, og ble vedtatt av styret 17. januar 2024. Selvaag Prosjekt erkjente at styret hadde brukt ekstra tid og ressurser på dette, og krediterte tilsvarende beløp som Vibeke fikk utbetalt til sameiet, noe som var en forutsetning for utbetalingen. Beløpet på kr 3 000 var for ekstra renhold i Åsterudstuene, og ble vedtatt av styret i juni 2024.

Kommentar til note 5

Beløpet på kr 99 029 nevnt nederst i note 5 består av: kr 78 029 til Einar Limi for legging av tepper i oppgangene, kr 6 000 til Einar Limi for arbeid med calling- og postkasseskilt og kr 15 000 til kr Inger Henriksen for flaggheising.

Kommentar til budsjettet for 2025

Budsjettkolonnen som er presentert sammen med årsregnskapet er et driftsbudsjett. Kostnadene til større vedlikehold (se eget forslag fra styret om å få bruke inntil kr 2 900 000 fra vedlikeholdsfondet til betongarbeider), er en kostnad som vil komme i tillegg. Forutsatt vedtak om dette på årsmøtet.

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 030 270	17 743 740	20 122 000	20 003 000
Ladeinntekter EL-bil		0	248 173	350 000	0
Andre inntekter	3	486 539	71 327	0	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 516 809**	**18 063 240**	**20 472 000**	**20 353 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-136 298	-67 680	-50 000	-82 000
Styrehonorar/Godtgjørelser	5	-780 029	-480 000	-470 000	-600 000
Avskrivninger	14	-17 468	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 460	-30 951	-32 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-312 848	-346 557	-249 000	-329 000
Konsulenthonorar	7	-556 461	-223 842	-200 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-2 524 018	-14 282 455	-3 290 000	-3 150 000
Forsikringer		-1 016 718	-941 143	-1 012 640	-1 195 000
Kommunale avgifter	9	-3 203 366	-3 515 263	-3 960 662	-4 565 000
Energi/fyring	10	-908 710	-1 411 935	-2 500 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 526 195	-1 442 952	-1 349 999	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-2 111 275	-2 014 072	-1 897 999	-2 093 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 119 847**	**-24 756 850**	**-15 012 300**	**-14 967 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 396 962**	**-6 693 610**	**5 459 700**	**5 386 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125 636	85 672	0	5 000
Finanskostnader	13	-2 465 632	-1 913 727	-2 429 000	-2 493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 339 996**	**-1 828 055**	**-2 429 000**	**-2 488 000**
ÅRSRESULTAT		**5 056 966**	**-8 521 665**	**3 030 700**	**2 898 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 521 665		
Reduksjon udekket tap		5 056 966	0		

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	663 782	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**663 782**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		139 462	42 214
Forskuddsbetalte kostnader		1 247 128	1 138 274
Andre kortsiktige fordringer	15	10 732	75 007
Kontantkasser		0	3 103
Driftskonto OBOS-banken		2 622 353	3 997 031
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 732	5 000
Sparekonto OBOS-banken		4 980 301	1 670 279
SUM OMLØPSMIDLER		**9 017 708**	**6 930 909**
SUM EIENDELER		**9 681 490**	**6 930 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-27 098 156	-32 155 122
SUM EGENKAPITAL		**-27 098 156**	**-32 155 122**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 136 954	37 183 528
SUM LANGSIKTIG GJELD		**36 136 954**	**37 183 528**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		298 559	203 186
Leverandørgjeld		110 293	1 493 034
Skyldige offentlige avgifter	18	24 673	0
Påløpte renter		206 604	206 282
Annen kortsiktig gjeld	19	2 563	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**642 692**	**1 902 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 681 490**	**6 930 909**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 03.03.2025
Styret i Åsterud Boligsameie

Jardar Havro Bakke	Trond Johansen	Geir Steinseth
Manish Kakar	Eiliv Børresen	Hilde Monica Myrdam
Bjørg Enersen		

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 222 316
Vedlikeholdsfond	1 807 954
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 030 270**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av traktor m/tilleggsutstyr	422 119
Salg av snøfreser	10 000
Skiltpakker	18 120
Utleie Åsterud stuene	21 300
Viderefakturering	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**486 539**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Lønn	-20 500
Påløpte feriepenger	-2 563
Arbeidsgiveravgift	-113 236
SUM PERSONALKOSTNADER	**-136 298**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 5
STYREHONORAR/GODTGJØRELSER
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 780 029. Av dette utgjør kr 475 000 ordinært styrehonorar. I tillegg er det i perioden april-desember utbetalt honorar til ekstern styreleder. Iht. avtale vedtatt i årmøte 18.03.24
Det er også utbetalt godtgjørelse for arbeid gjort for Boligsameiet, iht. styrevedtak, til sammen kr 99 029.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 460.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, forsikring erstatning kostnad 2023	41 993
Fornebu Forvaltning AS	-62 497
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 585
Limi Arkitektur AS	-15 938
Polygon AS	-10 790
Sweco Norge AS	-129 688
Takråd A. Kalland Øst AS	-11 812
Trude Reed Arnkværn	-4 950
OBOS Prosjekt	-322 194
SUM KONSULENTHONORAR	**-556 461**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-270 928
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-270 928**
Drift/vedlikehold bygninger	-189 697
Drift/vedlikehold VVS	-239 630
Drift/vedlikehold elektro	-323 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 715
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-276 840
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-395 742
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-515 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-175 948
Annet vedlikehold 2	-27 546
Egenandel forsikring	50 000
Kostnader dugnader	-7 202
Reparasjon og vedlikehold annet	-19 994
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 524 018**

Faktura fra Selvaag Prosjekt AS ble mottatt etter årsregnskapet 2023 var ferdigstilt.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 927 821
Renovasjonsavgift	-1 275 545
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 203 366**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-841 173
Bærum Kommune	-67 537
SUM ENERGI / FYRING	**-908 710**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 951
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 388
Håndverktøy	-8 018
Datautstyr	-5 160
Annet driftsmateriale	-118 123
Lyspærer og sikringer	-1 897
Vaktmestertjenester	-1 241 049
Renhold ved firmaer	-404 712
Snørydding	-105 770
Andre driftskostnader	-43 001
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 788
Andre kontorkostnader	-31 127
Telefon u/mva	-18 107
Drivstoff	-16 962
Kontingenter	-4 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 435
Bank- og kortgebyr	-7 128
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-8 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 111 275**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter driftskto. OBOS Banken	20 826
Renter sparekto. OBOS Banken	97 684
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 126
SUM FINANSINNTEKTER	**125 636**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 465 632
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 465 632**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 01.10. 2024	681 250	
Avskrevet i år, okt.-des.	-17 468	
		663 782
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**663 782**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 468**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ifm. eierskifte ved årsskifte, felleskostn.2024, fakturert i 2025	10 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 732**

NOTE: 16
Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht. årsmøtevedtak.
Vedlikeholdsfond blir innkrevd via felleskostnadene, jf. Note 2, og beløpet ovf. sparekto.

2023 Vedlikeholdsfond:	1 655 481
2024 Vedlikeholdsfond:	1 807 954
Sum innkrevd til vedlikeholdsfond	3 463 435

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-26 486 000	
Nedbetalt tidligere	1 175 813	
Nedbetalt i år	847 692	
		-24 462 495
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	126 659	
Nedbetalt i år	198 882	
		-11 674 459
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-36 136 954**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk 6 termin	-17 732
Skyldig arbeidsgiveravgift 6 termin	-6 941
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 673**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 563
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 563**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

Resultatanalyse 2024
Åsterud Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	20 030 270	20 122 000	91 730	0 %
Ladeinntekter EL-bil	0	350 000	350 000	100 %
Andre inntekter	486 539	0	-486 539	100 %
Sum driftsinntekter	**20 516 809**	**20 472 000**	**-44 809**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-136 298	-50 000	86 298	-173 %
Styrehonorar/Godtgjørelser	-780 029	-470 000	310 029	-66 %
Avskrivninger	-17 468	0	17 468	100 %
Revisjonshonorar	-26 460	-32 000	-5 540	17 %
Forretningsførerhonorar	-312 848	-249 000	63 848	-26 %
Konsulenthonorar	-556 461	-200 000	356 461	-178 %
Drift og vedlikehold	-2 524 018	-3 290 000	-765 982	23 %
Forsikringer	-1 016 718	-1 012 640	4 078	0 %
Kommunale avgifter	-3 203 366	-3 960 662	-757 296	19 %
Energi/fyring	-908 710	-2 500 000	-1 591 290	64 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 526 195	-1 349 999	176 196	-13 %
Andre driftskostnader	-2 111 275	-1 897 999	213 276	-11 %
Sum driftskostnader	**-13 119 847**	**-15 012 300**	**-1 892 453**	**13 %**
Driftsresultat	**7 396 962**	**5 459 700**	**-1 937 262**	**-35 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	125 636	0	-125 636	100 %
Finanskostnader	-2 465 632	-2 429 000	36 632	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-2 339 996**	**-2 429 000**	**-89 004**	**4 %**
Årsresultat	**5 056 966**	**3 030 700**	**-2 026 266**	**-67 %**

Transaction 09222115557540394622 Signed JHB, TJ, GS, MK, EB, HMM, BE

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNHWU-NNU31-652OD-ANYBW-B5Q6C-AG2NT

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 19:39:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HNHWU-NNU31-652OD-ANYBW-B5Q6C-AG2NT

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.

Valgkomitéens innstilling

Styreleder for ett år:

Jardar Bakke (på valg)

Følgende styremedlemmer ble valgt for to år sist vår og er dermed **ikke** på valg i 2025.

Faste medlemmer:

Trond Johansen Blokk 3
Bjørg Enersen « 5
Manish Kakar « 7

Faste varamedlemmer:

Knut Kristiansen Blokk 2
Bente Hammerstad « 5
Jens Ivar Dagestad « 6
Biraj Shrestha « 7

Øvrige medlemmer av styret **er på valg**, og følgende er innstilt, alle for 2 år:

Faste medlemmer:

Eiliv Børresen Blokk 1

Aleksander Holst « 6 (ny)
Øistein Lindmark « 2 (ny)
Greta Eie Hovda « 4 (ny)

Varamedlemmer:

Jan Jørgen Børstad Blokk 3 (ny)
Mette Persson « 1
Jan Georg Kompalla « 4 (ny)

Valgkomité for ett år:

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

Med vennlig hilsen valgkomitéen i Åsterud Boligsameie,

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Åsterud Boligsameie

Oslo / 09.01.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Åsterud Boligsameie (heretter «sameiet») org nr 971 258 993 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mars 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mars 2025 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 12 mnd, jfr vedtektenes bestemmelse i §7 om at styrets leder velges for et år av gangen. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at styret er kjent med hovedinnholdet i sameiets vedlikeholdsplan, og at drift og økonomi i sameiet planlegges med tanke på at anbefalte tiltak kan utføres.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styrelederens fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden, dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 287 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra april 2025 til og med mars 2026.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styrelederververvet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 7,5 % (kr 21 525 eks mva) av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Åsterud Boligsameie

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25
Selskapsnummer: 5223 **Selskapsnavn:** ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971258993
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Åsterudstuene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ulf Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Morten Hovda.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 600 000. Av dette beløpet er allerede kr 280 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 320 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

7. Fastsettelse av honroar til flaggheiser

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025, Trond Johansen, forslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025 settes til kr 15 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024

Tidligere styreleder, Vibeke Limi, fortsatt som kontaktperson og ansvarlig for drift og utleie av Åsterudstuene i en periode fra 18. mars 2024 og frem til ny løsning/ansvarlig kom på plass rundt 1. oktober 2024.

For tid medgått til dette foreslår styret at Vibeke Limi mottar et honorar på kr 15 000.

Forslag til vedtak:
Honorar for drift/utleie av Åsterudstuene i perioden 18. mars - 1. oktober settes til kr 15 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

9. Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)

Betongarbeider

Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører. Dette gjelder bl a blomsterkasser, tak over boder, skillevegger, avløp fra terrasser og vegger i garasjer.

Transaction 09222115557542145424 Signed UK, MAH

Status i skrivende stund er at Sweco henter inn tilbud for oss, og at vi forventer å ha tilbud på plass etter påske, og med mulig oppstart av arbeider tidligst i mai. Styret vil holde seksjonseierne informert om prosessen videre, inkludert fremdriftsplan og valg av entreprenør.

Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet

Styret ber om tillatelse fra årsmøtet til å bruke inntil kr 2 900 000 (inkl mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet (utbedring av betongskader) i perioden frem til neste ordinære årsmøte. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tillater at sameiet bruker inntil kr 2 900 000 kr fra vedlikeholdsfondet på utbedring av betongskader i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal også dekke prosjektering og byggeledelse.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)

Styret ber om vedtak fra årsmøtet til at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Og at dette kan gjøres helhetlig/samtidig. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Prosjektering av nevnte tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)

Åsterudstuene er felleslokaler som først og fremst skal komme seksjonseierne og beboerne i sameiet til gode. Samtidig ser vi stuene brukes relativt lite, og står veldig ofte tomme. Ny ansvarlig for Åsterudstuene og styret foreslår derfor at årsmøtet gir tillatelse til at stuene også kan leies ut (kortidsutleie) til arrangementer til eksterne. Slik at vi kan få høyere belegg og økte inntekter. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Etter eierseksjonslovens § 49 er det årsmøtet, og ikke styret, som kan ta beslutning om utleie av fast eiendom, og fertallskravet er 2/3.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tillater kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jardar Bakke

Følgende stilte til valg:

Jardar Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øistein Lindmark
Eiliv Børresen
Greta Eie Hovda
Aleksander Holst

Følgende stilte til valg:
Øistein Lindmark
Eiliv Børresen
Greta Eie Hovda
Aleksander Holst

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Jørgen Børstad
Jan Georg Kompalla
Mette Persson

Følgende stilte til valg:
Jan Jørgen Børstad
Jan Georg Kompalla
Mette Persson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Kirsti Holst Lund
Morten Hovda

Følgende stilte til valg:
Tone Kirsti Holst Lund
Morten Hovda

Transaction 09222115557542145424 Signed UK, MAH

Forslag til reviderte vedtekter

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30. august 2021 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatter tidligere vedtekter).

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige

seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

§7 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun formannen (og ikke representanten) stemme for blokken formannen bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller

vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning
eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til

bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Åsterud sameie eller en egnet partner

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler sombindende for seg ved skriftlig erklæring

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 18. mars 2024 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatter tidligere vedtekter).

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Tett nedløp fra veranda kan medføre erstatningsansvar. De som selv ikke kan stake, kontakter vaktmester for bistand.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

§7 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer.

Valgkomiteen bør tilstrebe å finne styremedlemmer som kan forvalte sameiets behov på best mulig måte, basert på det ansvar og de oppgaver, styret har som helhet. Kriteriet må være å sørge for en sammensetning, basert på kvalifikasjoner og kompetanse.

I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun styreleder (og ikke representanten) stemme for blokken styreleder bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Sameiet er åpen for at ekstern styreleder kan engasjeres, dersom valgkomiteen mener det er mer hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte, eller gjennom forretningsførers digitale tjeneste.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av intern eller ekstern styreleder, for et år av gangen.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning
eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si

dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må

godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Åsterud sameie eller en egnet partner

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler sombindende for seg ved skriftlig erklæring

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.

Forslag til reviderte vedtekter

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30. august 2021 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatter tidligere vedtekter).

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige

seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragelsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

§7 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun formannen (og ikke representanten) stemme for blokken formannen bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller

vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning
eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til

bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler sombindende for seg ved skriftlig erklæring

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på årsmøtet 25 april 2022

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

- Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.
- Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.
- Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten.
- Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.
- Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp.

BRUK AV BOLIGEN
- Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.
- Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.

- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.
  Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.

- Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr.

- **Ved inn- og utflytting** - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.
- Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres

PARKERING – KJØRING

- **Garasjene** er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.
- Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.

- Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.
- Gangveier er for gående, ikke for kjørende. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

- Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. - Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger.
- Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene. –
- For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**856**	Fnr:		Snr:	**103**
Adresse:	**Edelgranveien 42, 1356 BEKKESTUA**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
79/1037	Bod	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
79/1030	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
84/910	Boder på balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
87/128	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
88/1320	Påbygg av boder	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
07/15997	Omlegging - reh av tak	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
15/131697	Boder på balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/15997**
J.post ID: 12/130516

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.07.2012	2371/12

Adresse - Tiltak: Edelgranveien 40 - 48 72 -78 80 - 86 - omlegging - rehabilitering av tak
Gnr/Bnr: 1/856
Tiltakshaver: Åsterud Boligsameie
Ansvarlig søker: Siv. ing. Martin Stesaker AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Isotak AS	1671061
Kontrollerklæring - Konnerud Rør AS	1671062

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Sivilingeniør Knut Kløve A S Rådgivende
Ingeniørfirma
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/131697 - 17/73942/AEI	28.03.2017

Adresse - Tiltak:	Edelgranveien 40-48 - boder på balkonger
Gnr/Bnr:	1/856
Tiltakshaver:	Åsterud BS v/Per Terje Larsen
Ansvarlig søker:	Sivilingeniør Knut Kløve A S Rådgivende Ingeniørfirma

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Ikke godkjente boder skal rives	Viilkår i rammetillatelse	x

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

0810070008BKO655965

Journalnr. 1030-79

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 27. august 1981

Arbeidets art: Blokk

Byggherre: Bærum boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende: John Mejlænder Larsen

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

Sandvika, 26.1.1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

0910070008BKO662600

Journalnr. 1037-79

FERDIGATTEST

Adresse: Åsterud

Gnr.: 1 Bnr.: 507 Tomt nr.: 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. januar 1982

Arbeidets art: Bod

Byggherre: Bærum Boligbyggelag

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende Overing. Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 27. januar 1982

For bygningssjefen

Ola Leikaas

Ola Leikaas
e.f.

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

30110700038K027000

J. Rykke
Edelgranveien 40

1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 910-84

Adresse EDELGRANVEIEN 40

Gnr: 1 Bnr: 856 Blokk nr: 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 31.10.85

Arbeidets art: BODER PÅ BALKONGER

Byggherre: J. Rykke

Anmelder: J. Rykke

Ansvarshavende: J. Rykke

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

Sandvika, 1.11.1985
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

3011070000398K02699986

Mette Stenvig
Edelgranveien 42

1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 910-84

Adresse EDELGRANVEIEN 42

Gnr: 1 Bnr: 855 Blokk nr: 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 31.10.85

Arbeidets art: BODER PÅ BALKONGER

Byggherre: Mette Stenvig

Anmelder: Mette Stenvig

Ansvarshavende: Mette Stenvig

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

Sandvika, 1.11.1985
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

Jan Tranby
Edelgranvn. 48

1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr: 910-84

Adresse EDELGRANVEIEN 48

Gnr: 1 Bnr: 856 Tomt nr: 3

Ferdigbesiktigelse avholdt: 27.5.1986

Arbeidets art: BODER PÅ BALKONGER

Byggherre: Jan Tranby

Anmelder: Jan Tranby

Ansvarshavende: Jan Tranby

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

Sandvika, 26.6.86
For bygningssjefen

Ola Leikås
e.f

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

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/856/0/86
Adresse: Edelgranveien 38
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



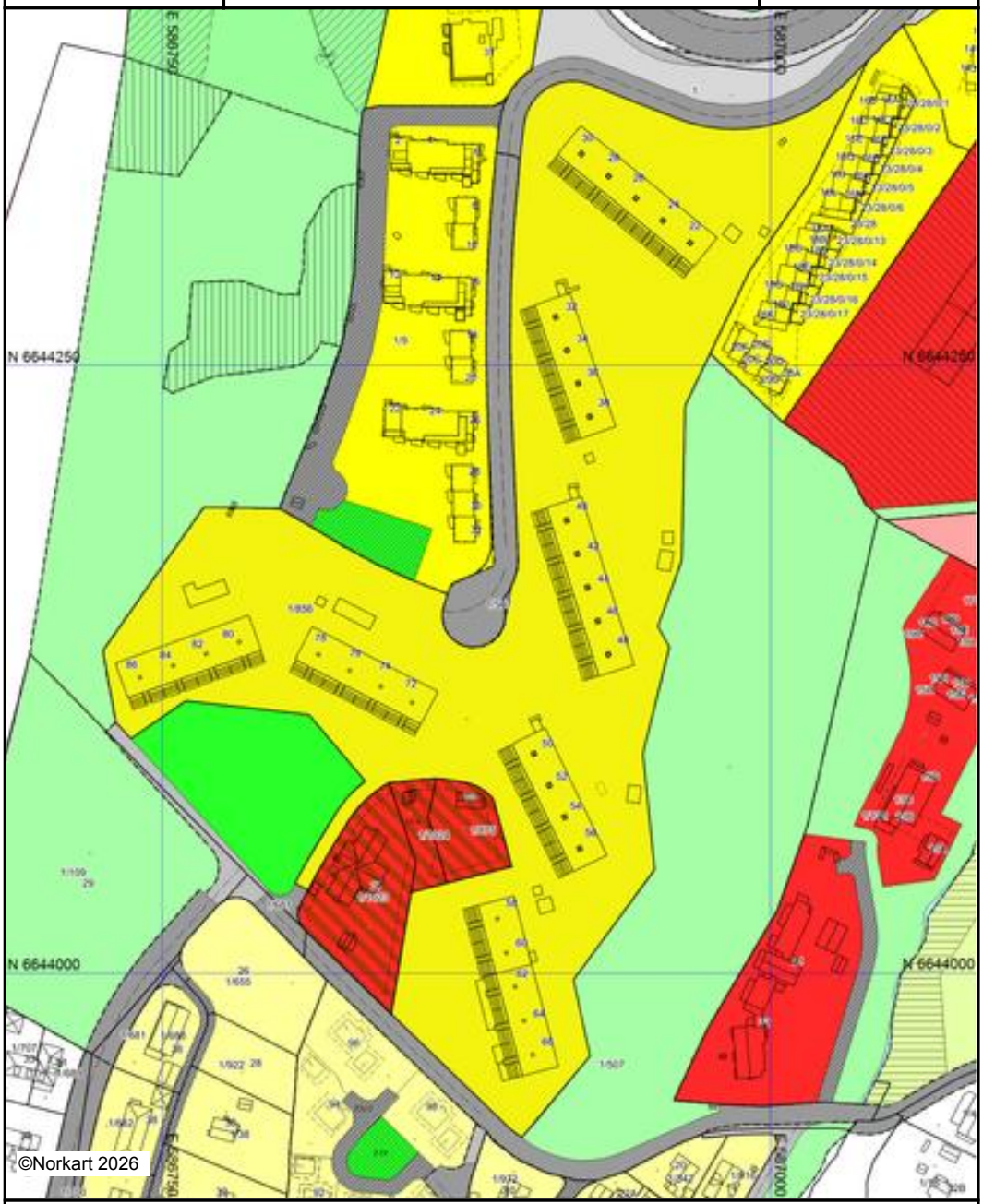
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/856/0/86
Adresse: Edelgranveien 38
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2500

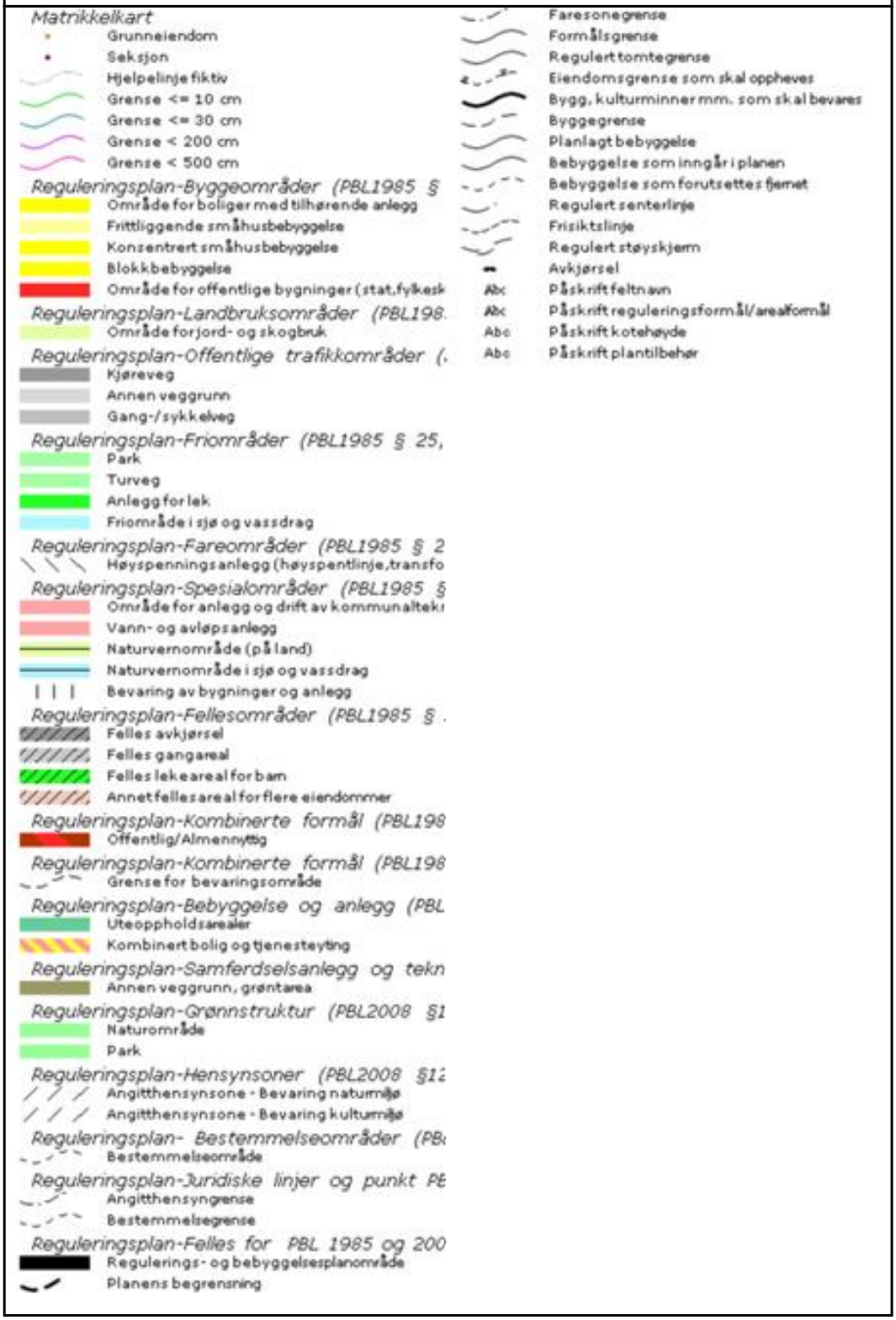
N

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



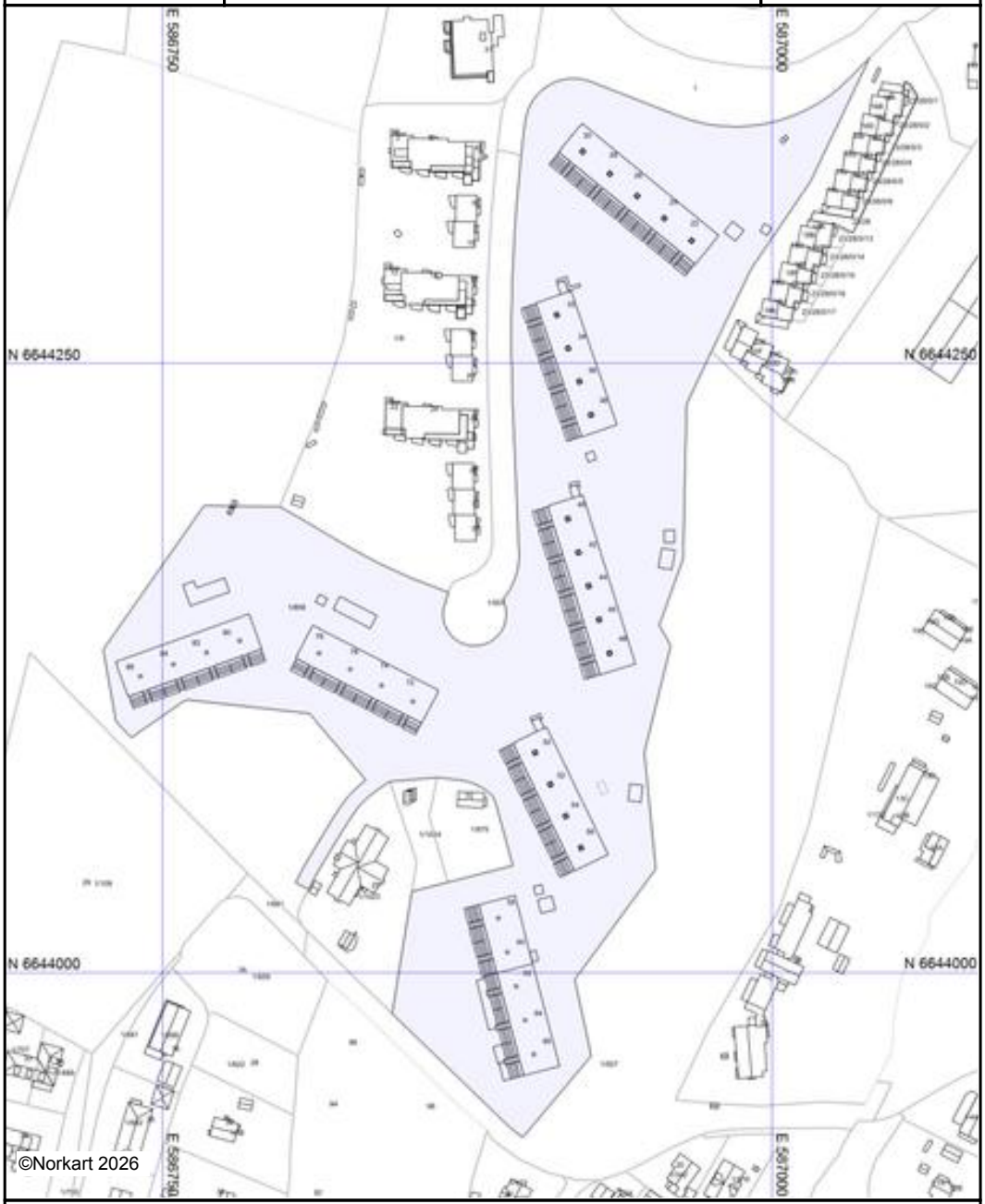
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/856/0/86
Adresse: Edelgranveien 38
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2500

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

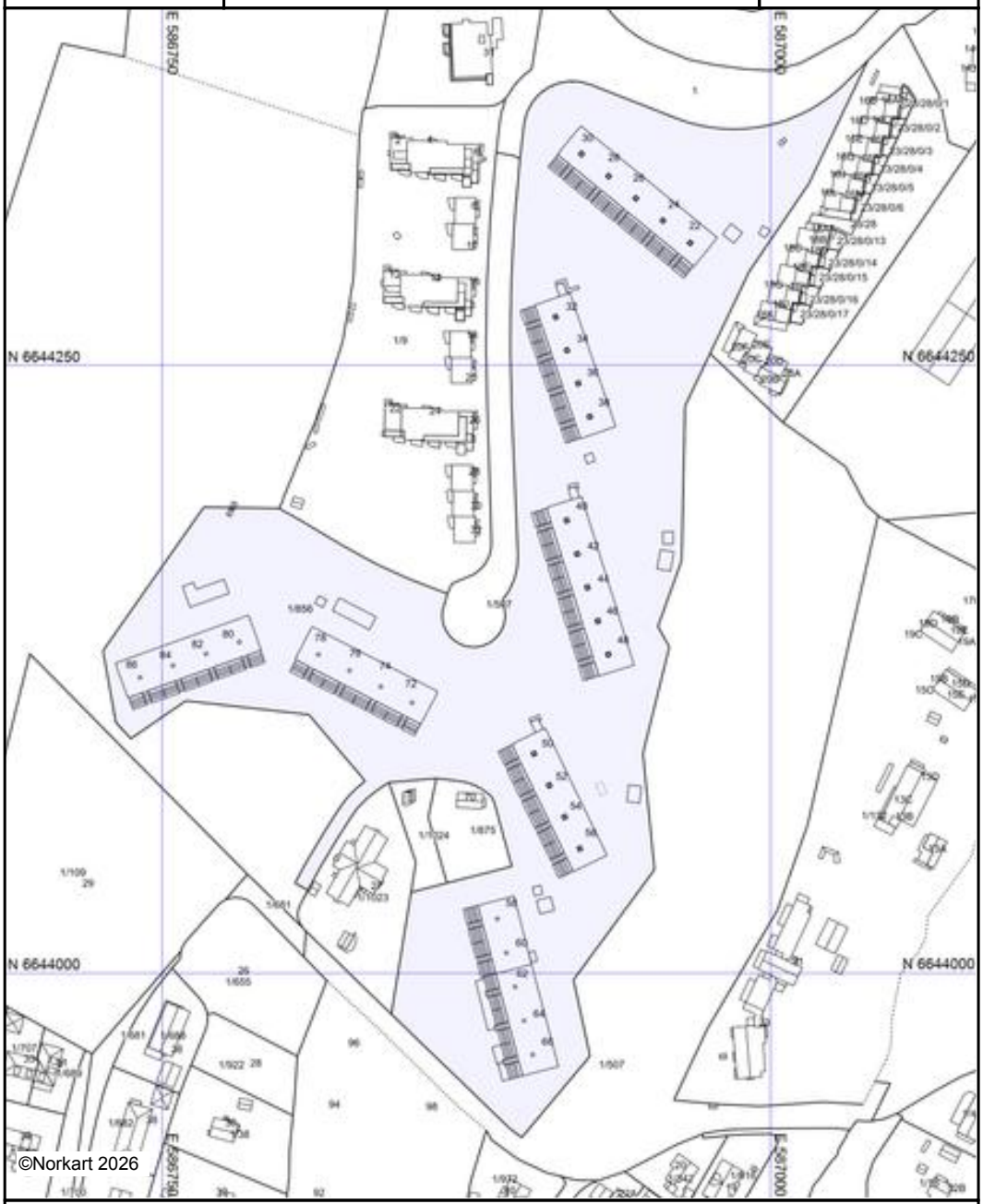
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/856/0/86
Adresse: Edelgranveien 38
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

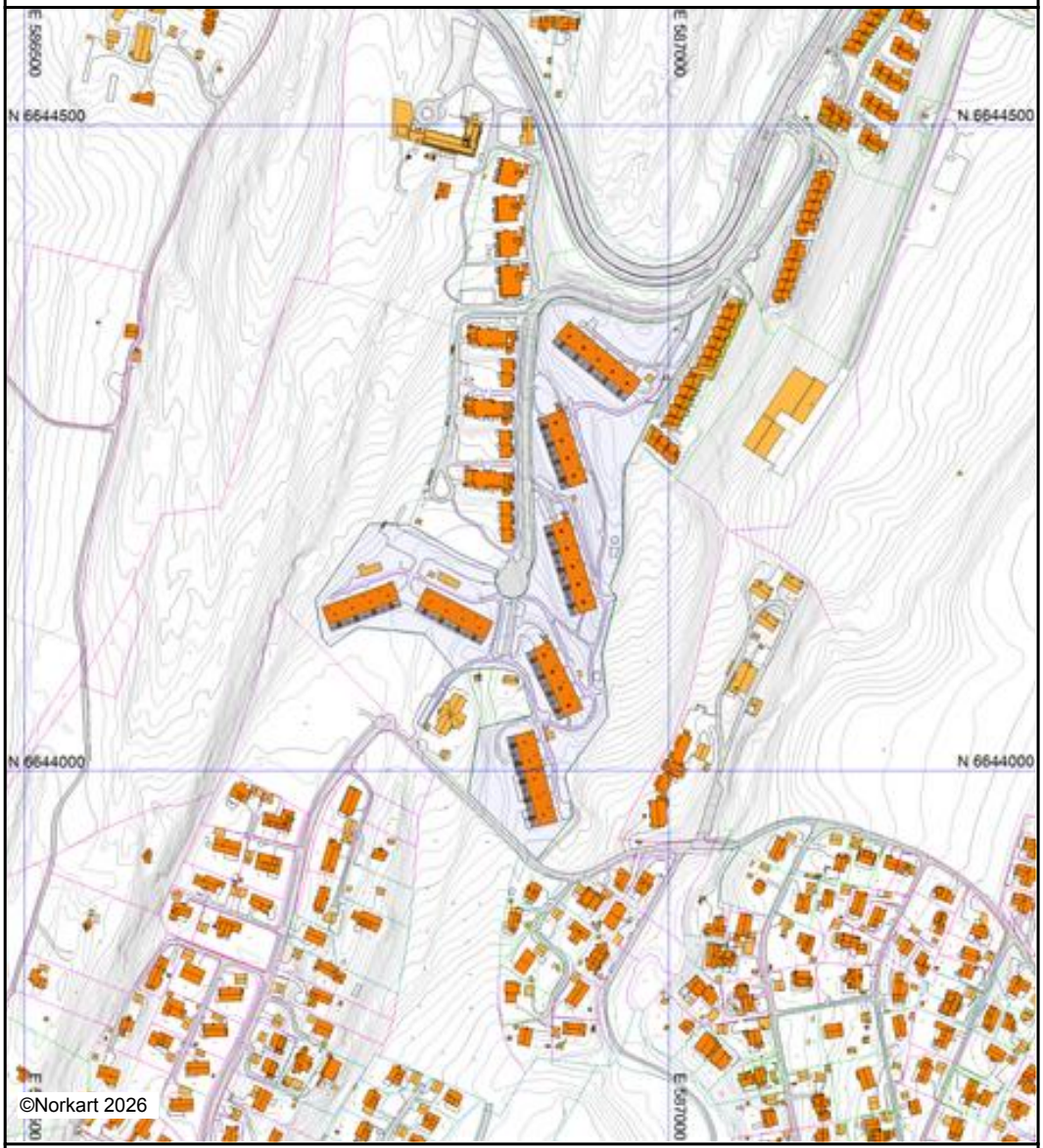
Eiendom: 1/856/0/86
Adresse: Edelgranveien 38
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 08.01.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse:	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Åsterud Boligsameie har utestående på 237 046,17 kr. med forfall 30.01.2026.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

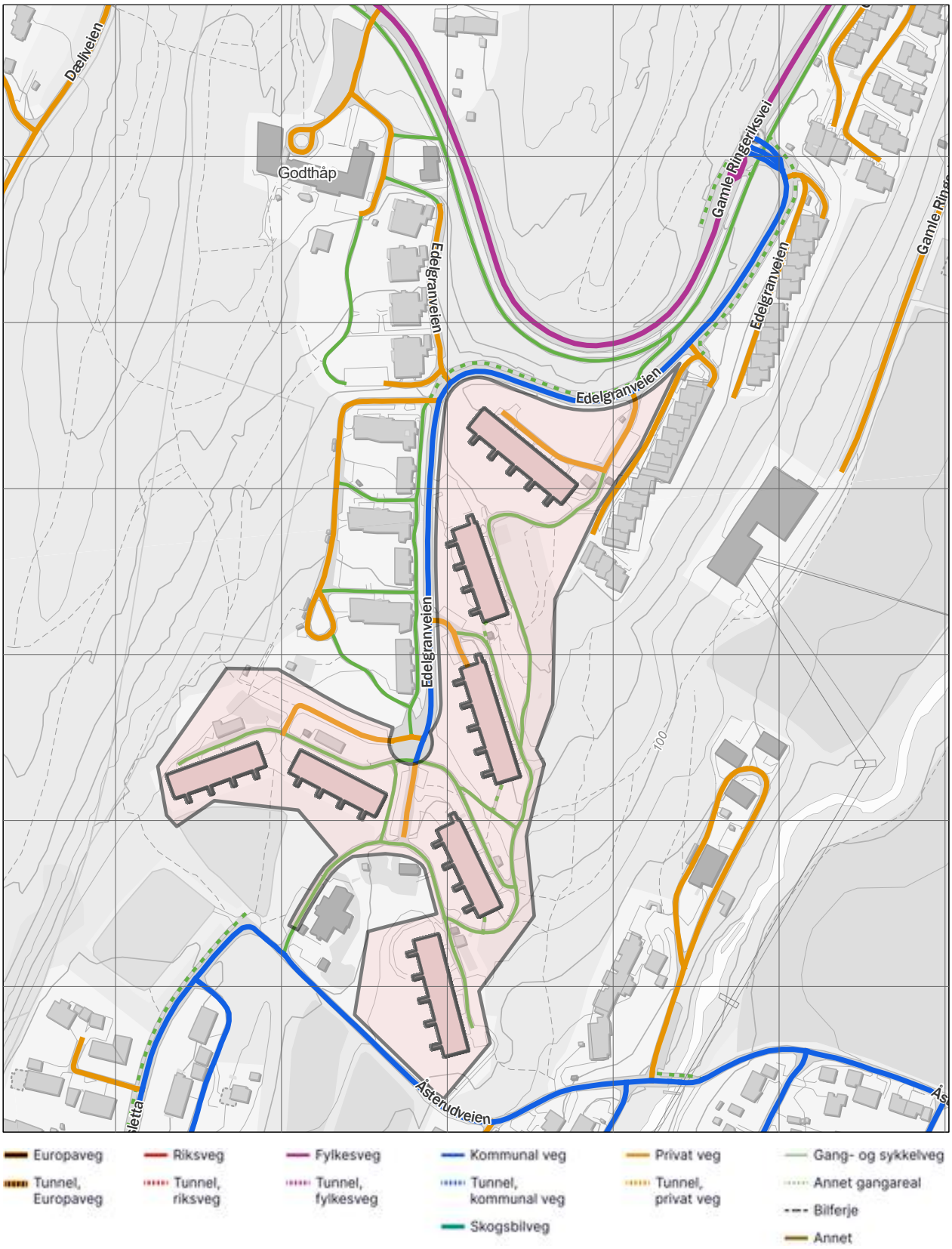
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/856/0/86
Adresse: Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/01/2026



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

Utskriftsdato: 08.01.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.01.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	846 300,13 kr
Renovasjon	1 582 951,20 kr
Vann	719 663,72 kr
Sum	**3 148 915,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	294 stk	5384.19	1/1	0 %	1 582 951,16 kr
					Sum	**1 582 951,16 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 1/856		
Utskriftsdato	08.01.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.01.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haslum	3201	52972-1	E-ARK	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52972)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Haslum	3201	52972-1	UAV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/52972)

Utskriftsdato: 08.01.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 225 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 165 m^2 **Arealbruk** Turdrag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977025)

Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8852/1977025.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 370 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B2

Id	1984018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1984018)
Navn	ÅSTERUD NORD OG VEST, DEL AV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.01.1984
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 08.01.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	856	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	86
Adresse	Edelgranveien 38, 1356 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

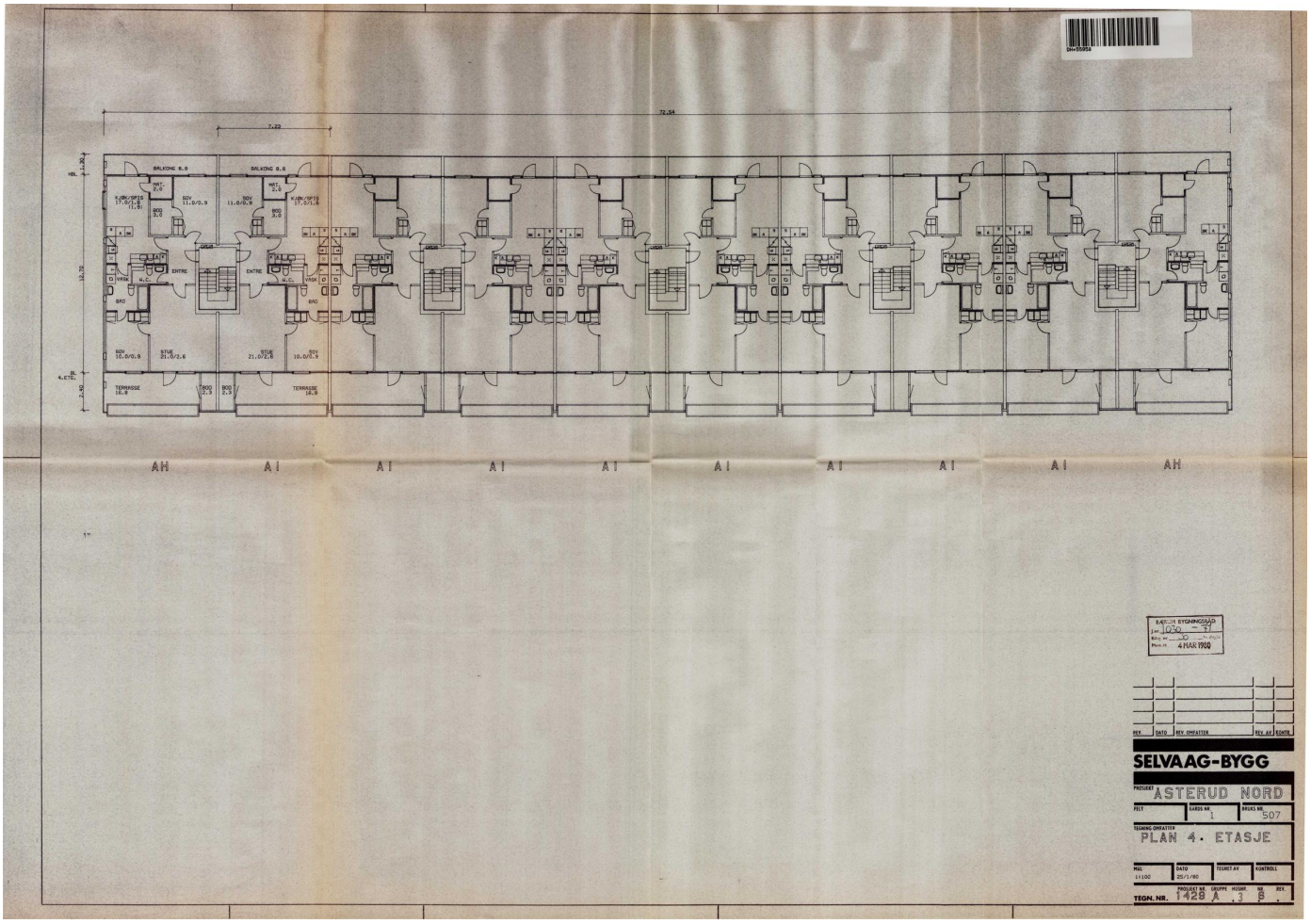
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
9010890014	3705	09.01.2025	Årsavlesning - målt	3705
43127789	2338	09.01.2025	Årsavlesning - målt	2338
9011650014	3162	09.01.2025	Årsavlesning - målt	3162
43107561	1821	09.01.2025	Årsavlesning - målt	1821
44106668	0	13.12.2024	Årsavlesning - målt	
9015760020	0	13.12.2024	Årsavlesning - målt	

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

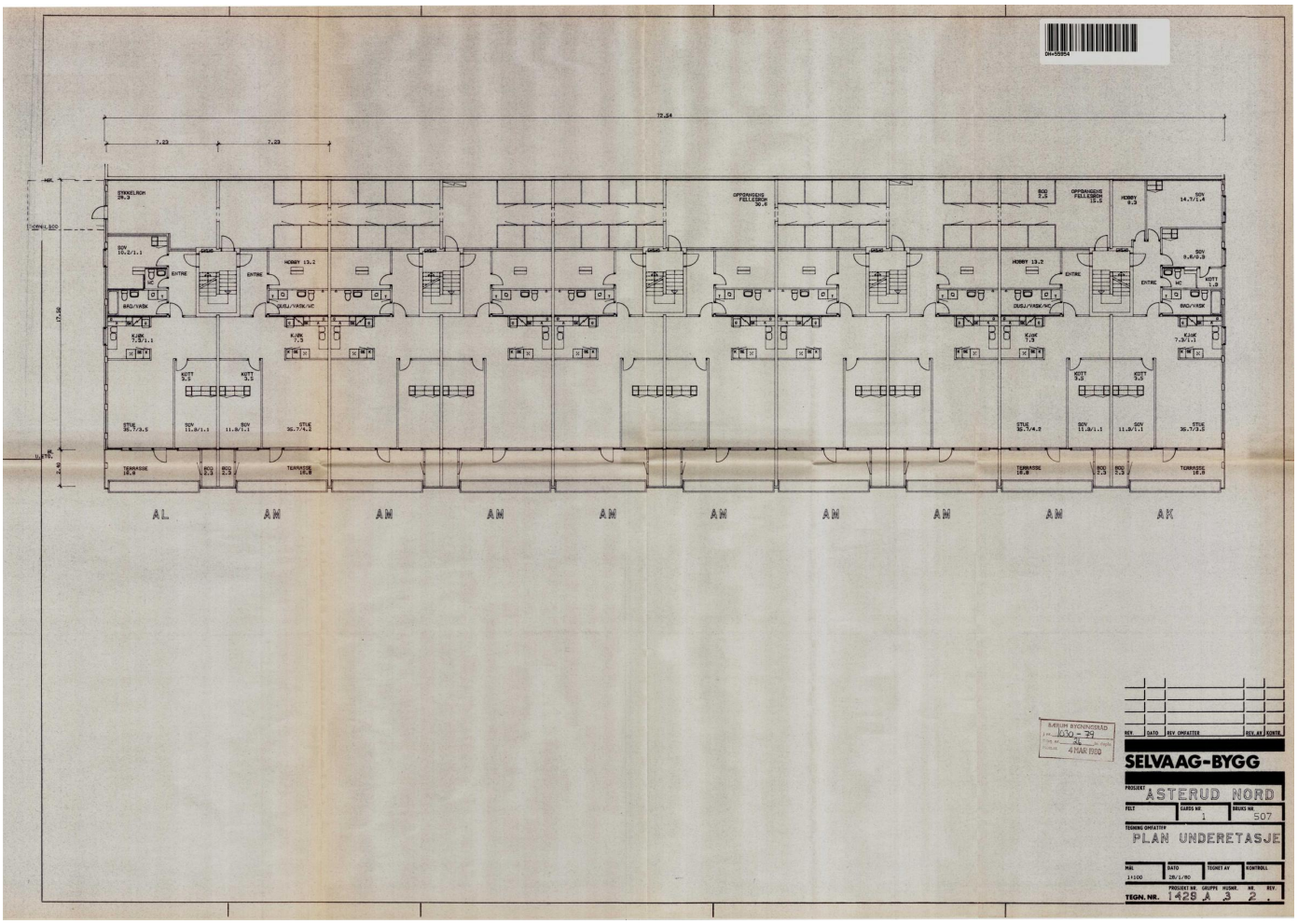


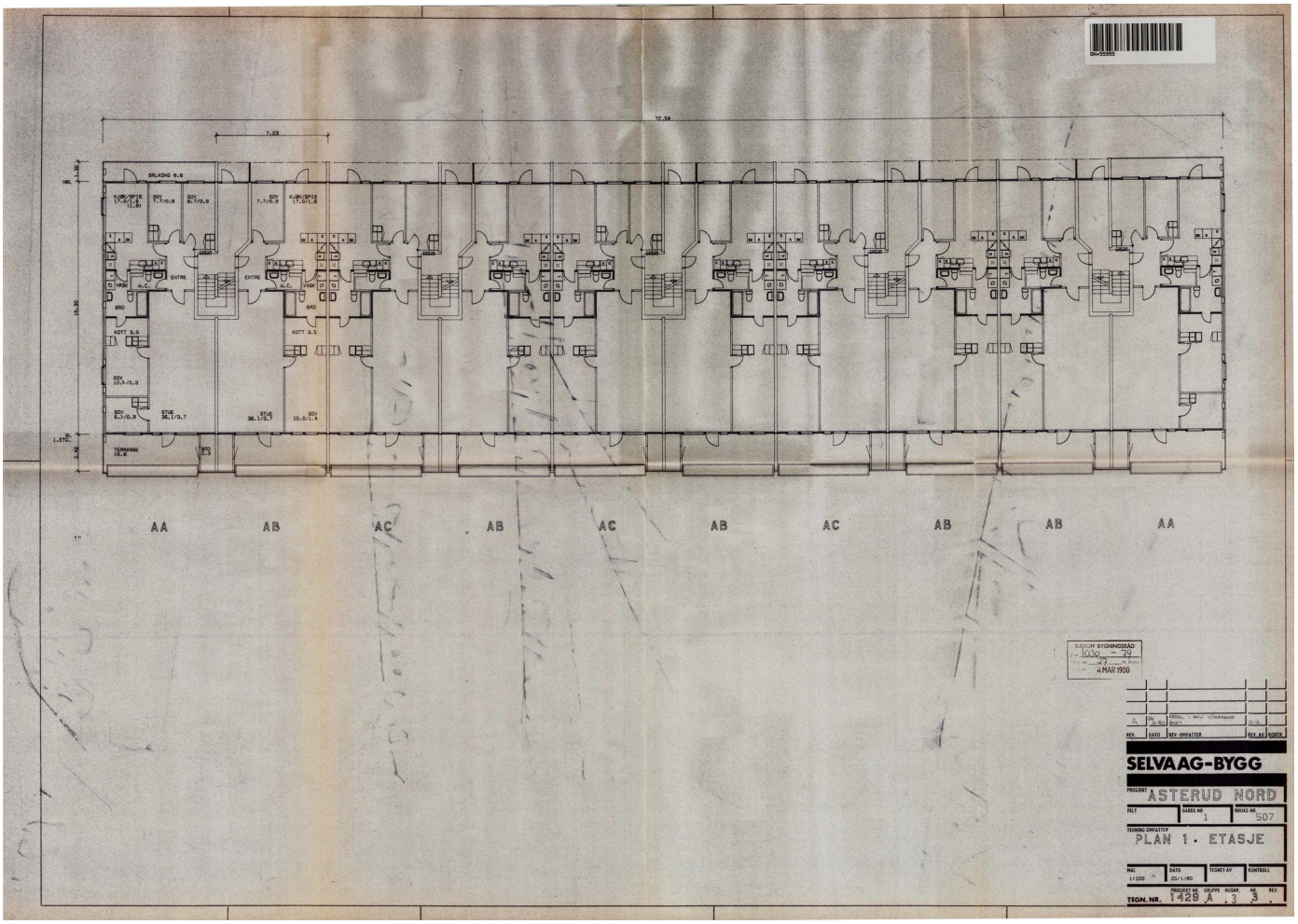
BARUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 1050 - 37
Mott. nr. 30
Mott. dt. 4 MAR 1980

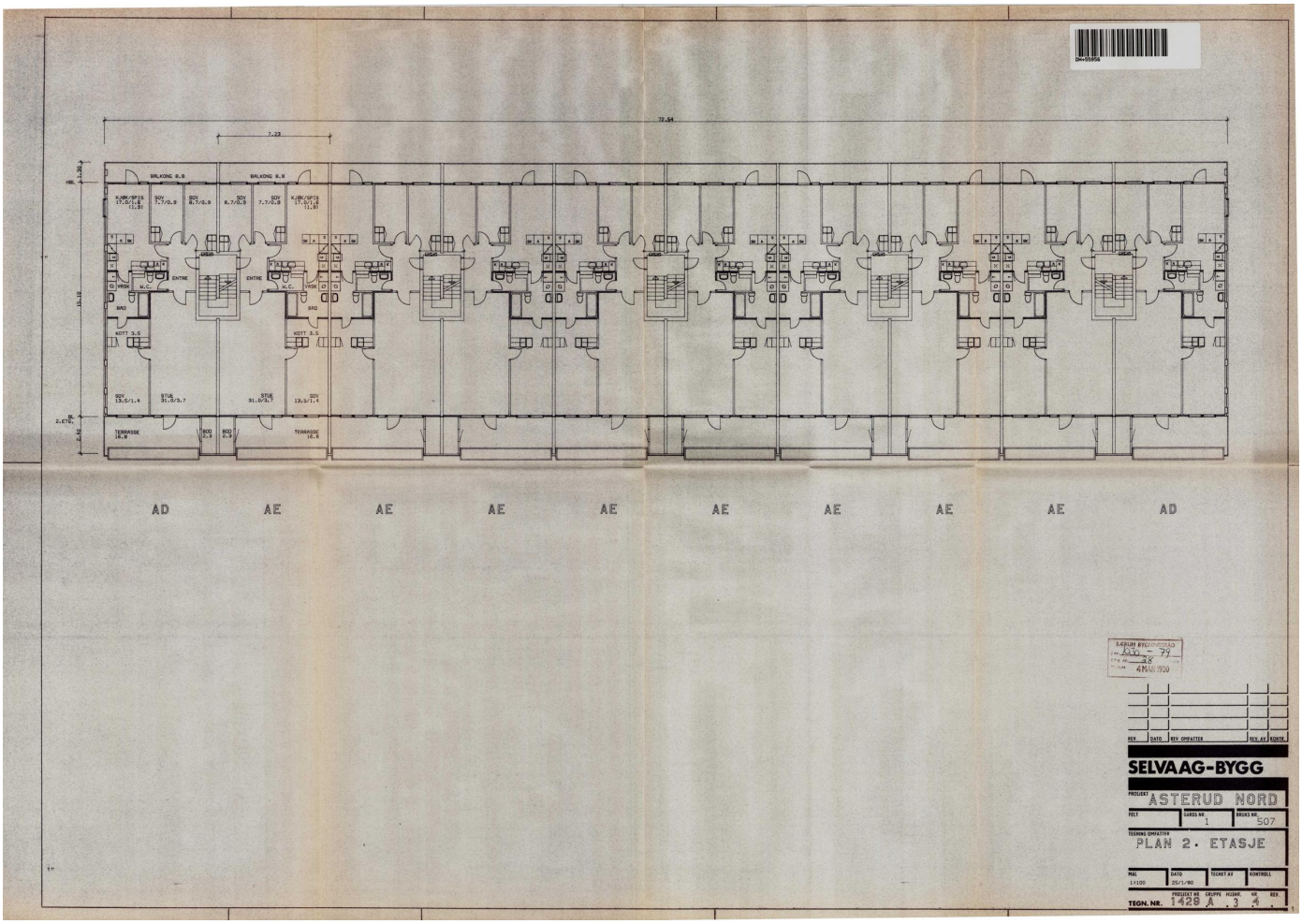
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.

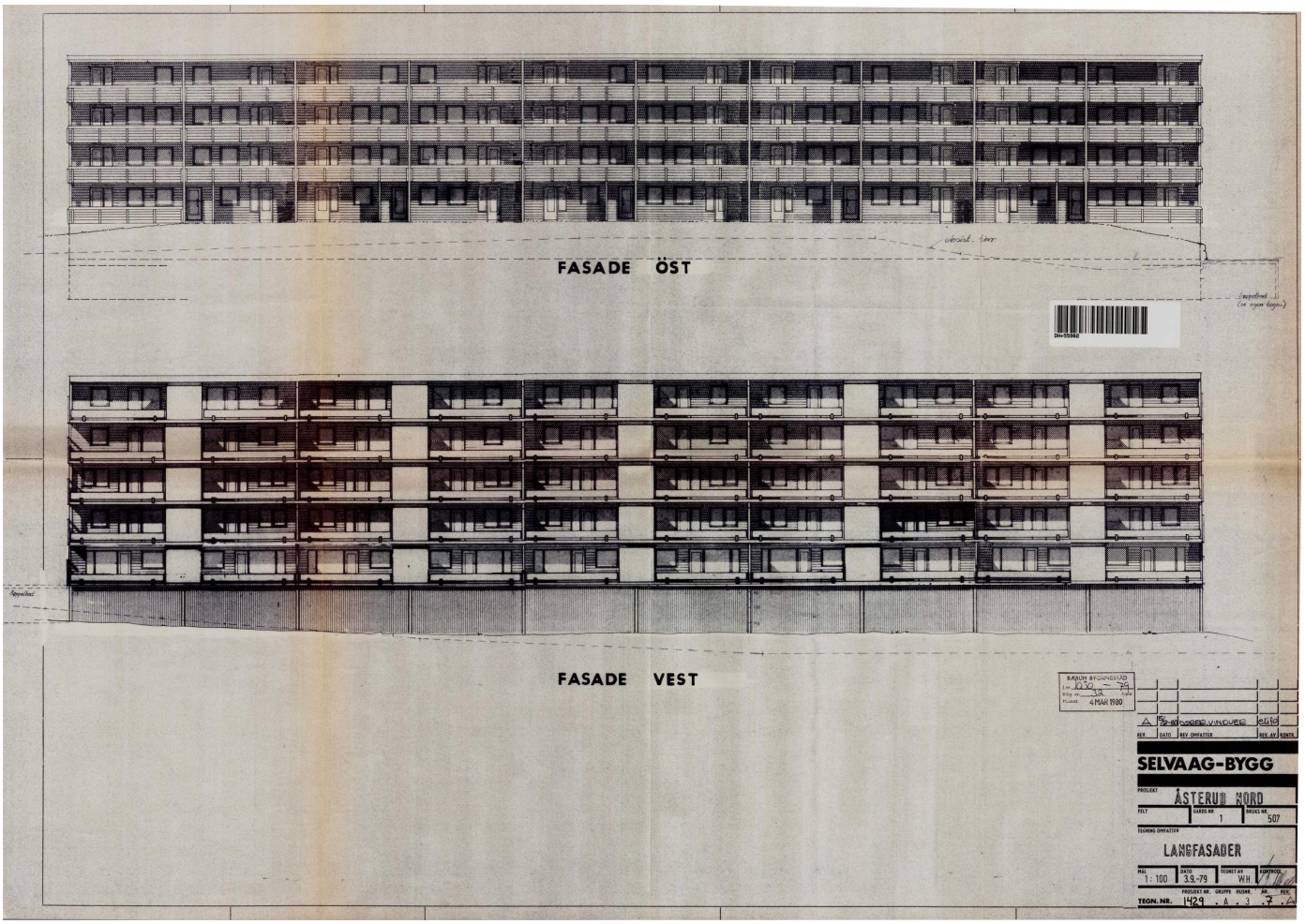
SELVAAG-BYGG

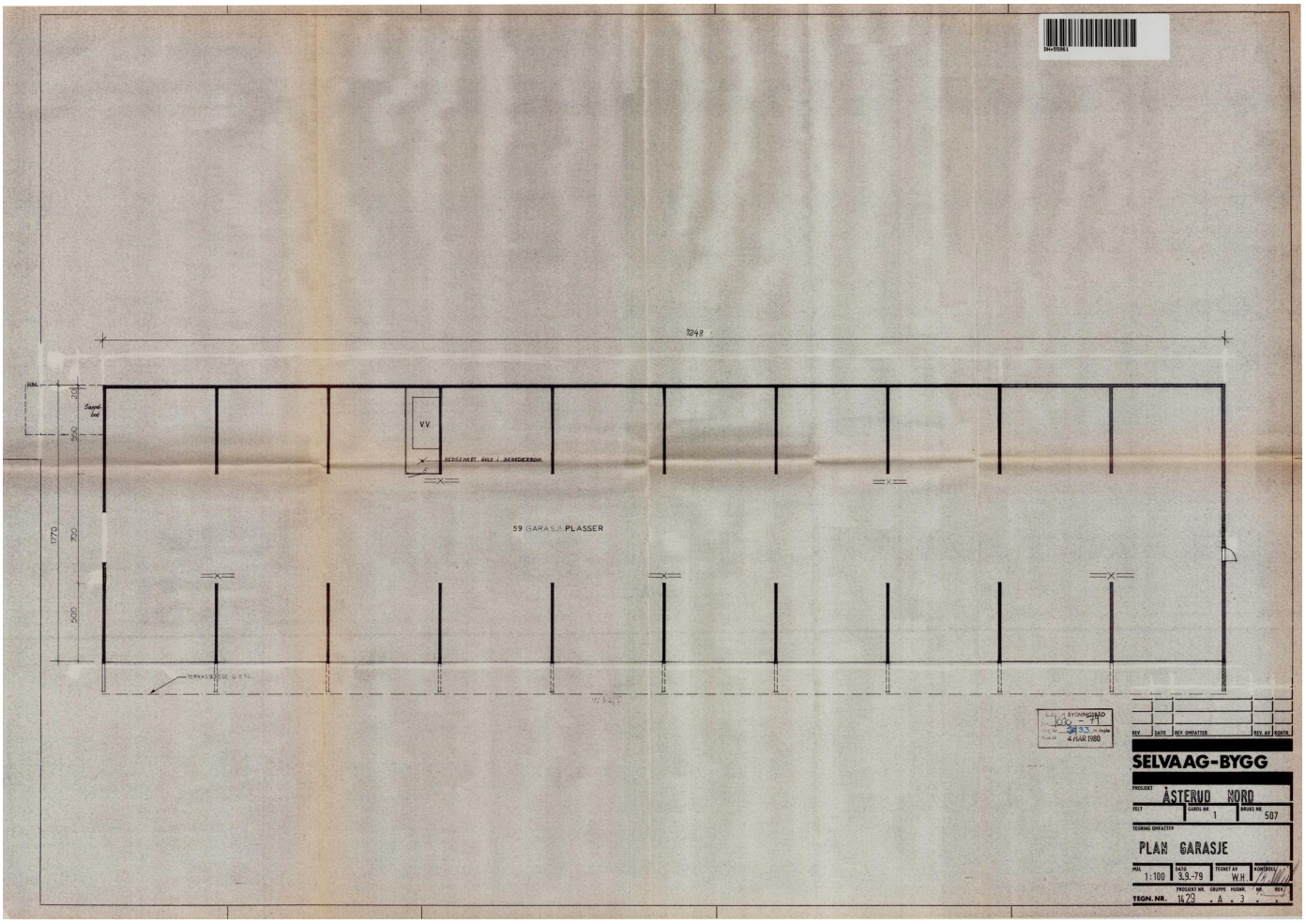
PROSJEKT: ASTERUD NORD
FELT | GARDS NR. 1 | BRUKS NR. 507
TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETASJE
MÅL 1:100 | DATO 25/1/80 | TEGNET AV | KONTROLL
TEGN. NR. PROSJEKT NR. 1428 | GRUPPE A | NISJE J | NR. 8 | REV.

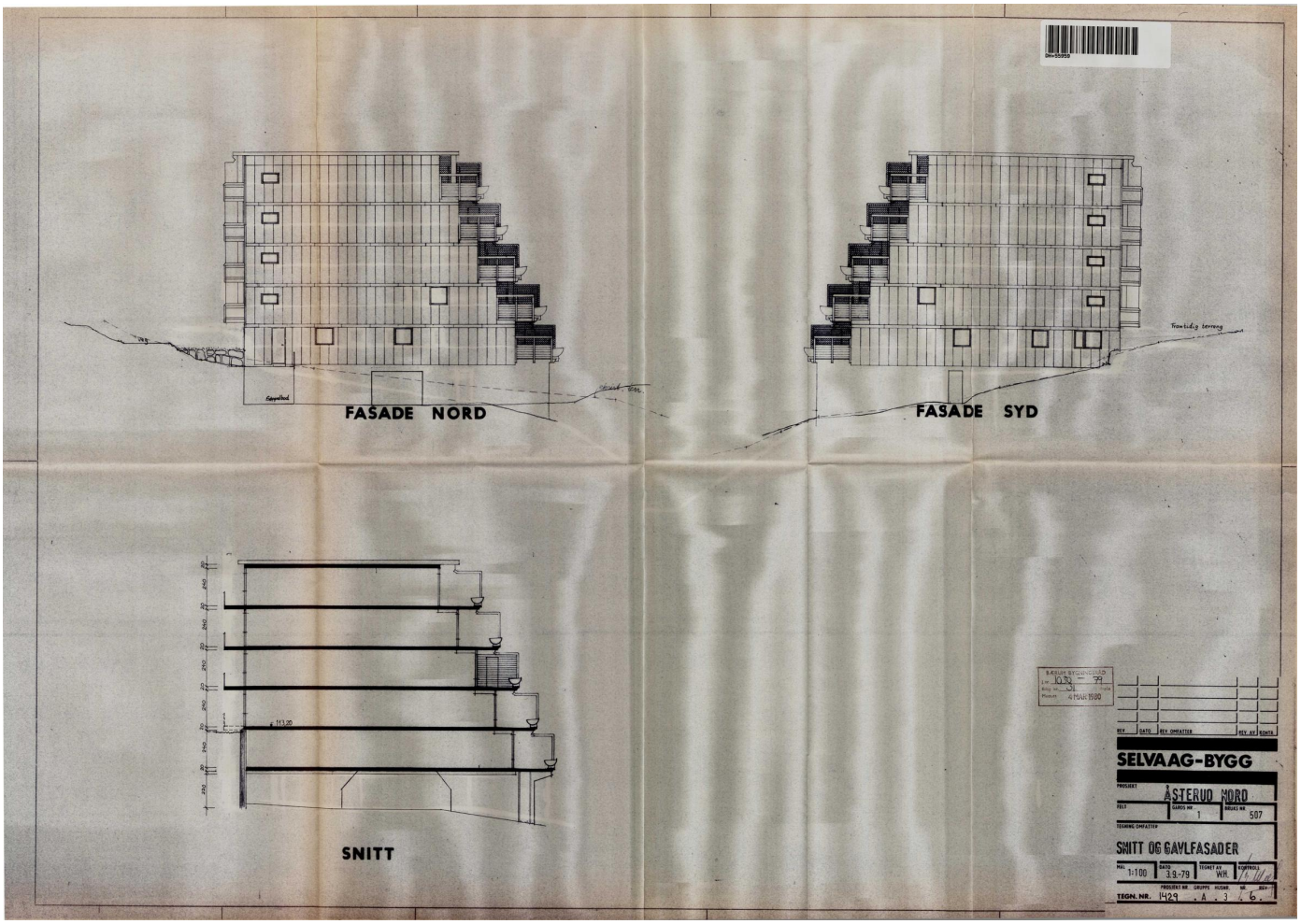

72.54
7.23
7.23
AL
AM
AM
AM
AM
AM
AM
AM
AM
AK
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT
ASTERUD NORD
FELT
GARDS NR
1
BRUKS NR.
507
TEGNING OMFATTER
PLAN UNDERETASJE
MÅL
1:100
DATO
28/1/90
TEGNET AV
KONTROLL
PROSJEKT NR.
GRUPPE
HUSNR.
NR.
REV.
TEGN. NR.
1428 A 3 2.


12.64
7.23
AA
AB
AC
AB
AC
AB
AC
AB
AB
AA
4 MAR 1980
SELVAAG-BYGG
ASTERUD NORD
507
PLAN 1. ETASJE
1428 A 3 3


AD
AE
AE
AE
AE
AE
AE
AE
AE
AD
SELVAAG-BYGG
ASTERUD NORD
PLAN 2. ETASJE
1:100
25/1/90
1428 A 3 A


FASADE ÖST
FASADE VEST
BÆRUM BYGNINGSRÅD
4 MAR 1980
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
LANGFASADER
1:100
3.9.-79
W.H.
TEGN. NR. 1429 . A . 3 . 7 . A


7248
RBL
2.0
Sagnet bud
3500
1779
700
500
V.V.
59 GARASJE PLASSER
TERRASSERE U. ETG.
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT
ÅSTERUD NORD
FELT
GÅRDS NR
1
BRUKS NR
507
TEGNING OMFATTER
PLAN GARASJE
MÅL
1:100
DATO
3.5-79
TEGNET AV
W.H
KONTROLL
PROSJEKT NR.
1429
GRUPPE
A
HUSNR.
3
NR.
REV.
TEGN. NR.

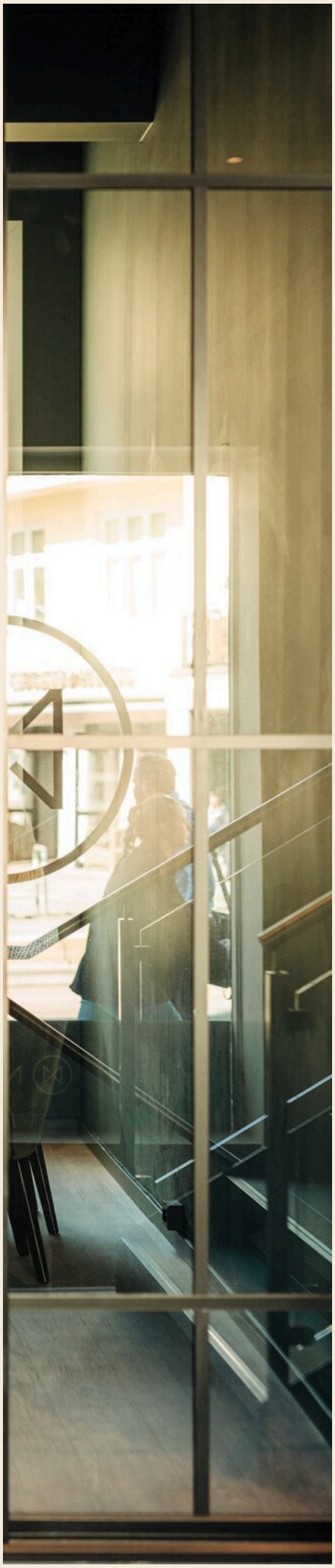

FASADE NORD
FASADE SYD
SNITT
SELVAAG-BYGG
ÅSTERUD NORD
SNITT OG GAVLFASADER
1:100
3.9-79
WH.
TEGN. NR. 1429 . A . 3 46.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0016/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edelgranveien 40 1356 BEKKESTUA
Matrikkel: Gnr 1, bnr 856, snr 98 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455



Camilla Ringnes
Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: